COMMUNE DE MONTREUX

RAPPORT No 01/2014

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la situation et la politique du logement à Montreux et réponses à la motion transformée en postulat de Mme Irina Gote « Pour la création d'appartements protégés pour nos aînés, notamment sur le site de l'Hôpital de Montreux », pris en considération le 8 décembre 2010, aux postulats de M. Olivier Mark « Définissons un véritable « Objectif logement » communal, pour que les Montreusiens puissent rester à Montreux, à long terme aussi », pris en considération le 2 février 2011 et de M. Christian Bécherraz « demandant à la Municipalité de présenter un rapport sur la diversité et l'utilisation des aides au logement à disposition des Montreusiennes et des Montreusiens afin d'éviter les « trous » dans le filet social », pris en considération le 23 mai 2012

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le mardi 11 février 2014 à 19 h. 00

à Montreux / Villa Mounsey

Table des matières

1. Objet du rapport 5
2. Préambule 5
2.1. Niveaux de compétence 5
2.1.1. Confédération 5
2.1.2. Canton de Vaud 6
2.1.3. Commune de Montreux (programme de législature de la Municipalité 2011-2016) 6
3. Population montreusienne 6
4. Marché du logement 9
4.1. Termes généraux relatifs au logement : 9
4.1.1. Droit de superficie 9
4.1.2. Situation de pénurie 10
4.1.3. Catégorie dite « à pénurie » 11
4.1.4. Aliénation ou changement d'affectation d'immeubles ou d'appartements 12
4.1.5. Taux d'effort 13
4.2. Types de logements disponibles à Montreux : 13
4.2.1. Logements en marché libre 13
4.2.2. Logements en propriété en marché libre 14
4.2.3. Logements subventionnés 14
4.2.4. Logements à loyer modéré 15
4.2.5. Logements loyer abordable 16
4.2.6. Logements d'urgence 17
4.2.7. Logements de transition 17
4.2.8. Logements communautaires 18
4.2.9. Logements protégés 19
4.2.10. Logements d'utilité publique 20
4.2.11. Logements en propriété privée individuelle 20
4.2.12. Logements en co-propriété 21
4.2.13. Propriétés communales 21
4.2.14. Logements en coopérative d'habitation 23
4.3. Parc du logement à Montreux 23
4.4. Bilan de l'état du marché 24
5. Moyens d'actions 24
5.1. Aménagement du territoire 24
5.1.1. Actions mises en œuvre via l'urbanisme et le foncier 26
5.1.2. PGA / PPA 27
5.2. Types d'aide au logement et aspects sociaux 28
5.2.1. Aide à la pierre dégressive 28
5.2.2. Aide linéaire 30
5.2.3. Aide individuelle au logement pour familles (AIL) 30
5.2.4. Aide sociale 31
5.3. Partenariats / collaborations 32
5.3.1. Public-privé 32
5.3.2. Avec la Fondation Apollo 32
5.3.3. Avec les gérances 33
5.3.4. Avec les services de l'Etat 33
5.4. Missions de l'office communal du logement montreusien 34
6. Analyse, actions et objectifs de la Municipalité 35
6.1. Appréciation de la situation 35
6.2. Pratique montreusienne 35
6.3. Actions mises en œuvre 36
6.3.1. Aides individuelles 36

6.3.2. Projets réalisés depuis 2010 36
6.4. Visées et actions de développement prévues 36
6.4.1. Projets en voie de concrétisation 36
6.4.2. Projets prévus 37
6.4.3. Sites potentiels 38
6.5. Position de la Municipalité 38
7. Réponses aux postulats 40
7.1. Motion de Mme Irina Gote 40
7.2. Postulat de M. Olivier Mark 41
7.3. Postulat de M. Christian Bécherraz 43
8. Développement durable 43
8.1. Cohérence sur le plan économique 43
8.2. Cohérence sur le plan de la protection de l'environnement 44
8.3. Cohérence sur le plan social 44
9. Conclusions 45

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du rapport

Le présent rapport vise à présenter globalement la problématique du logement à Montreux, en lien avec les différentes instances compétentes en la matière et les volontés municipales y relatives. Il répond à la motion transformée en postulat de Mme Irina Gote « Pour la création d'appartements protégés pour nos aînés, notamment sur le site de l'Hôpital de Montreux », pris en considération le 8 décembre 2010, aux postulats de M. Olivier Mark « Définissons un véritable « Objectif logement » communal pour que les Montreusiens puissent rester à Montreux, à long terme aussi », pris en considération le 2 février 2011 et de M. Christian Bécherraz « demandant à la Municipalité de présenter un rapport sur la diversité et l'utilisation des aides au logement à disposition des Montreusiennes et des Montreusiens afin d'éviter les « trous » dans le filet social », pris en considération le 23 mai 2012.

2. Préambule

La pénurie de logements et l'inadéquation entre l'offre de logements et la capacité économique des demandeurs sont préoccupantes sur le marché immobilier de l'arc lémanique. Tant au niveau fédéral, cantonal ou communal, la lutte contre la pénurie est un domaine prioritaire d'action pour les pouvoirs publics.

L'organisation de ce rapport présente la problématique d'une manière générale et donne un certain nombre de définitions en lien avec la situation montreusienne. Si quelquefois certains éléments se retrouvent à plusieurs endroits, c'est par le souhait de mettre en évidence les différents aspects liés à l'urbanisme et à l'action sociale, avant l'analyse et les actions mises en œuvre.

2.1. Niveaux de compétence

Les autorités fédérales, cantonales et communales sont notamment sollicitées pour soutenir la construction de logements dans le marché libre et résorber la pénurie actuelle. Leurs compétences sur le plan du logement sont les suivantes:

2.1.1. Confédération

L'Office fédéral du logement (OFL) est l'autorité responsable de l'application de la politique du logement de la Confédération. Il est chargé de l'application des lois adoptées par le Parlement pour permettre à la Confédération d'assumer les tâches en matière de politique du logement mentionnées dans la Constitution[1].

[1] Le logement fait partie des besoins vitaux de l'être humain au même titre que la nourriture, l'éducation ou la santé. En vertu des art. 41, 108 et 109 de la Constitution fédérale, la Confédération s'engage à ce que tous les groupes de population puissent trouver des logements appropriés à des conditions supportables.

L'OFL informe sur toutes les questions ayant trait aux baux à loyer des immeubles subventionnés par la Confédération, c'est-à-dire les immeubles soumis à la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP[2]) et à la loi sur le logement (LOG[3]).

2.1.2. Canton de Vaud

Le Canton, via la Division logement (DL[4]), analyse les projets sous l'angle de la demande en matière de logements et identifie les secteurs où la pénurie est la plus forte.

Il promulgue les aides au logement, qui peuvent prendre la forme d'abaissement des loyers (aide à la pierre), de prêts, d'arrière-cautionnement[5] et d'aide individuelle (AIL).

Il traite les demandes d'aide, conjointement avec les communes et participe paritairement à l'aide accordée aux propriétaires (aide à la pierre) ou aux locataires (aide individuelle au logement).

2.1.3. Commune de Montreux (programme de législature de la Municipalité 2011-2016)

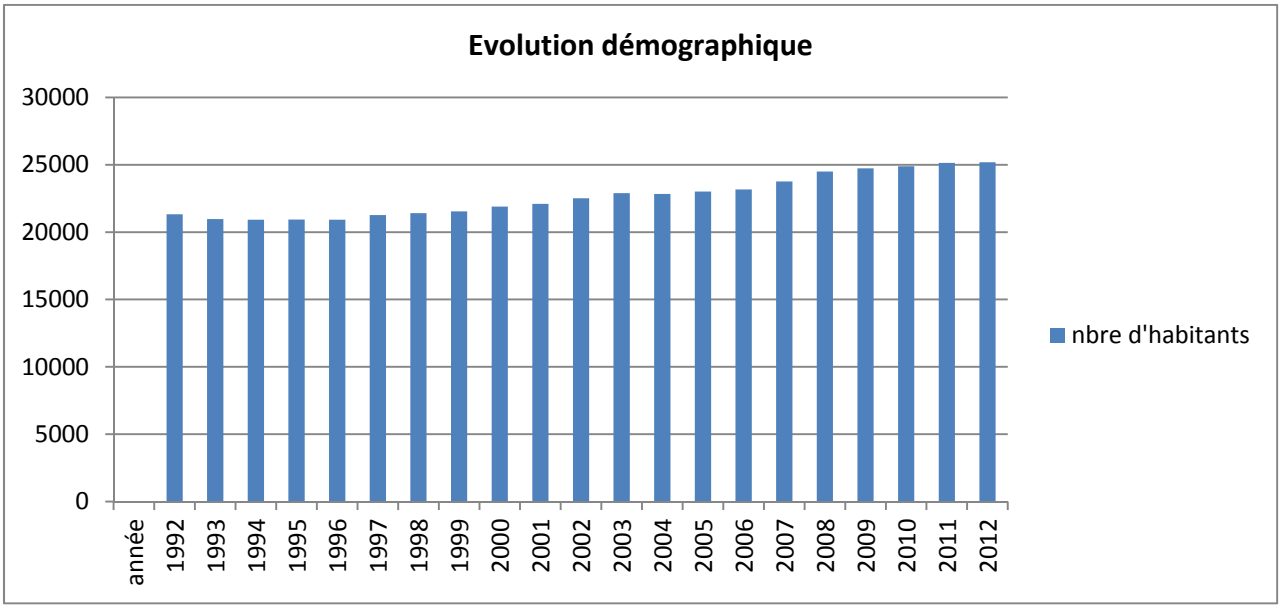
Les objectifs communaux visent à améliorer les prestations relatives au logement, en créant des logements d'urgence, communautaires, de transition et des logements protégés[6], en développant l'offre de logements à loyers modérés et en favorisant le maintien de loyers abordables, afin de répondre au mieux aux besoins de la population.

3. Population montreusienne

Troisième commune du Canton de Vaud, Montreux compte plus de 25'000 habitants. Ils sont répartis globalement dans trois espaces : la frange urbaine située au bord du lac Léman (environ 18'000 habitants), un groupe de villages « à mi-coteau » au fort développement ces dernières années (environ 4'000 personnes), enfin plusieurs villages plus circonscrits et situés dans les zones de montagne, formant l'essentiel de la superficie, sachant que le centre géographique de la commune est situé dans le village des Avants, à quelques 20 minutes de la frange urbaine.

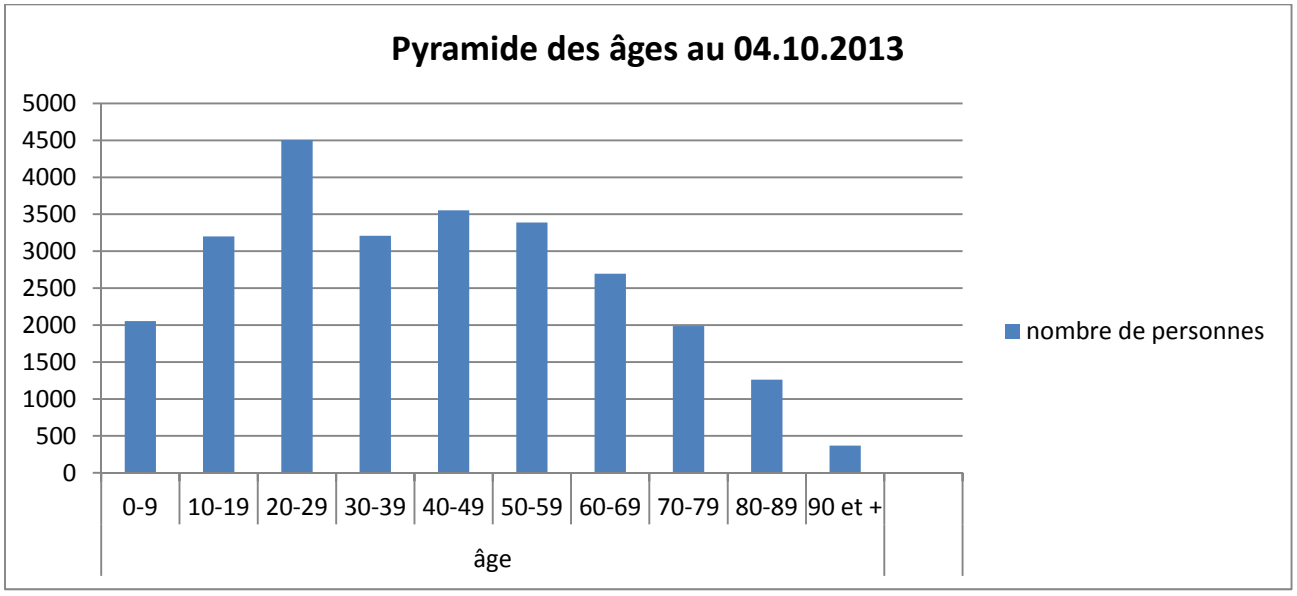
Cette répartition géographique met en évidence certaines conséquences en matière de logement. La concentration d'habitants en zone urbaine, touchant des citoyens souhaitant rester proches des transports publics par commodité ou pour limiter leurs frais de déplacement, implique une densification qui devient délicate dans les bas de la Commune.

[2] Loi fédérale du 04.10.1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété. Entrée en vigueur le 01.01.1975
[3] Loi sur le logement, loi fédérale du 21.03.2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modéré
[4] Division logement (DL), Département des institutions et de la sécurité, Rue Caroline 11 bis , 1014 Lausanne
[5] La Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH) a pour mission de faciliter par voie de cautionnement l'accès à la propriété privée du logement principal dans le canton de Vaud. Elle bénéficie d'un arrière cautionnement de l'Etat de Vaud correspondant au 50 % du montant de l'intervention, mais au maximum de Fr. 100'000.- par cas
[6] Voir points 4.2.6 à 4.2.9 ci-après



Source : Infos statistiques du STATVD

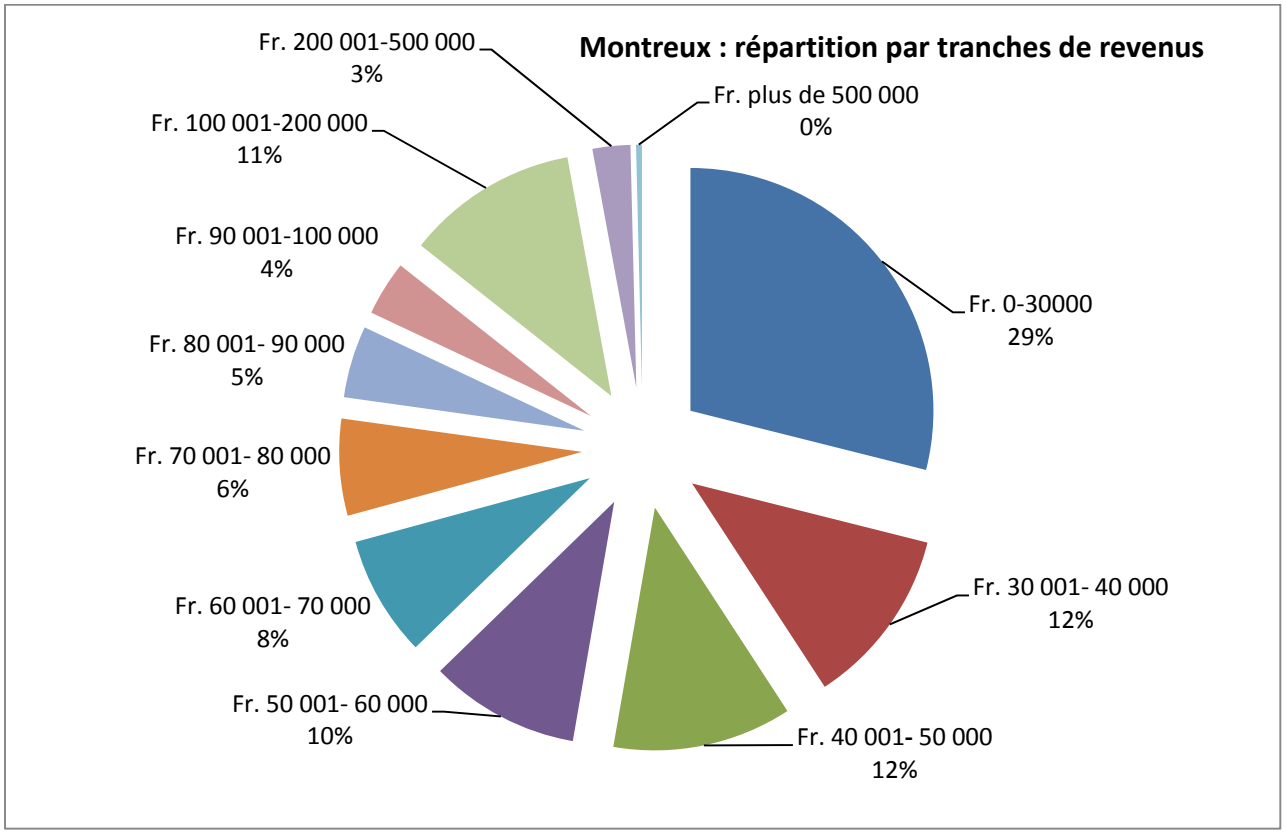
Dans le graphique ci-dessous, il apparaît que la population de Montreux la plus nombreuse se situe dans les tranches d'âges de 20-29 ans[7] (recherche d'un nouveau logement) jusqu'à 50-59 ans, pour diminuer progressivement.



Source : Chiffres fournis par l'Office de la Population - Montreux

7 Dans cette tranche d'âge se trouve principalement les étudiants, les jeunes en formation ou en fin de formation, à la recherche d'un 1er logement et aux moyens limités.

Il est par ailleurs intéressant de constater sur le tableau ci-dessous la répartition des revenus de Fr. 0.- à plus de Fr. 500'000.- sur la Commune de Montreux.



Source : Infos statistiques de Statistique Vaud (STATVD)

Population bénéficiant d'une aide financière pour le logement, hors subventionnés et AIL :

- Les bénéficiaires du RI (revenu d'insertion) reçoivent, selon les normes cantonales, un montant pour le loyer, en plus du forfait mensuel ;

- Pour toutes les personnes bénéficiaires d'une prestation complémentaire cantonale (PC), le loyer est pris en compte à titre de déductions (dépenses reconnues) jusqu'à Fr. 1'100.-/mois pour les personnes seules et jusqu'à Fr. 1'250.-/mois pour les couples;

- Les prestations complémentaires cantonales pour familles (PC Familles) – coup de pouce aux familles à faible revenu qui travaillent - sont en vigueur depuis le 1er octobre 2011. Ces aides financières leur permettent d'éviter le recours à l'aide sociale et favorisent le maintien ou l'augmentation de l'activité lucrative. A l'ouverture d'un dossier PC Familles, une copie est adressée à l'Office communal du logement, qui doit évaluer le droit AIL. Il en sera tenu compte dans le calcul d'octroi des PC FA.

4. Marché du logement

4.1. Termes généraux relatifs au logement :

Si la politique du logement est d'abord une thématique qui relève du domaine social, notamment par les bases légales qui la régissent (Cst[8], LCAP[9] et LOG[10]), force est de constater que l'aménagement du territoire est également susceptible d'y participer.

En effet, l'aménagement du territoire est la branche qui permet aux cantons et aux communes de régir la gestion et le développement de leur territoire.

Ainsi, les principes de base de l'aménagement du territoire visent à une utilisation mesurée et rationnelle du sol, sachant que ce dernier n'est pas une denrée illimitée. Cette notion qui se veut très large doit tenir compte tant des besoins alimentaires de la population (espaces agricoles), des beautés composant notre paysage, que des besoins liés à l'économie, aux services, aux transports, aux constructions et au logement en général.

Aménagement du territoire, économie, immobilier et logement sont donc intimement liés.

L'Arc lémanique souffre particulièrement du fort attrait qu'il génère, ce qui a des conséquences directes sur la pénurie des logements et encore plus particulièrement sur l'offre en logement standard. En effet, si la demande est plus forte que l'offre, la tendance sera à la mise à disposition de logement de haut standing pour répondre aux attentes des personnes en recherche de ce type de logement. Cependant, ces logements sont inaccessibles aux familles de la classe moyenne et encore moins à celles à bas revenus.

Jusqu'à présent à Montreux, la construction de nouveaux logements s'est plus orientée vers des logements de haut standing que vers des logements à loyer modéré, appartements protégés, etc. Des récentes décisions municipales ont cependant visé à réguler la situation, laquelle devrait aussi changer avec l'entrée en force de la Lex Weber[11].

La politique du logement est un thème qui comporte de multiples terminologies et une variété d'interprétations. En vue de clarification, différentes définitions des termes utilisés sont décrites ci-après.

4.1.1. Droit de superficie

Définition :

Servitude permettant à son bénéficiaire (le superficiaire) de construire sur le fonds d'autrui et d'être propriétaire des bâtiments ; celui qui concède le droit de superficie (le superficiant) demeure propriétaire du terrain.

Le droit de superficie peut être concédé contre le paiement d'une redevance périodique.

Ce droit, sous la forme distincte et permanente (DDP), peut être constitué pour une longue durée (30 à 99 ans). Il fait l'objet d'un acte authentique qui fixe les conditions d'octroi (destination des terrains, valeur, condition de retour, etc.).

[8] Constitution fédérale (Cst), art. 108 - RS 101
[9] Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) - RS 843
[10] Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) - RS 842
[11] Montreux fait partie des communes qui présentent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %

En Suisse, le droit de superficie est le seul moyen de dissocier la propriété du terrain de celle des bâtiments (art. 675 du Code civil). Il permet ainsi aux collectivités publiques de conserver la maîtrise du foncier à long terme, tout en le mettant à disposition de propriétaires constructeurs.

Situation à Montreux :

Huit immeubles, précédemment subventionnés, bénéficient toujours d'un droit de superficie octroyé « à titre gratuit » par la Commune.

DDP	Propriétaire	Situation du bâtiment	
6908	Cité-Joie[12]	Chemin du Taux 5	1820 Montreux
6907	SCHaM[13]	Chemin du Taux 2-3	1820 Montreux
6911	SOCIM[14]	Chemin du Taux 2-4	1820 Montreux
1360	SOCIM	Rue Marc-Dufour 3-5	1815 Clarens
2406	SCHaM	Rue Marc-Dufour 4 /	1815 Clarens
		Rue des Vergers 11	
845	SCHaM	Avenue du Châtelard 12	1815 Clarens
846	SOCIM	Avenue du Châtelard 14	1815 Clarens

Le site des Grands-Prés à Baugy pourrait aussi faire l'objet d'un droit de superficie. Le Conseil communal sera nanti de cette problématique lorsque le projet relatif à ce lieu lui sera soumis.

4.1.2. Situation de pénurie

Définition :

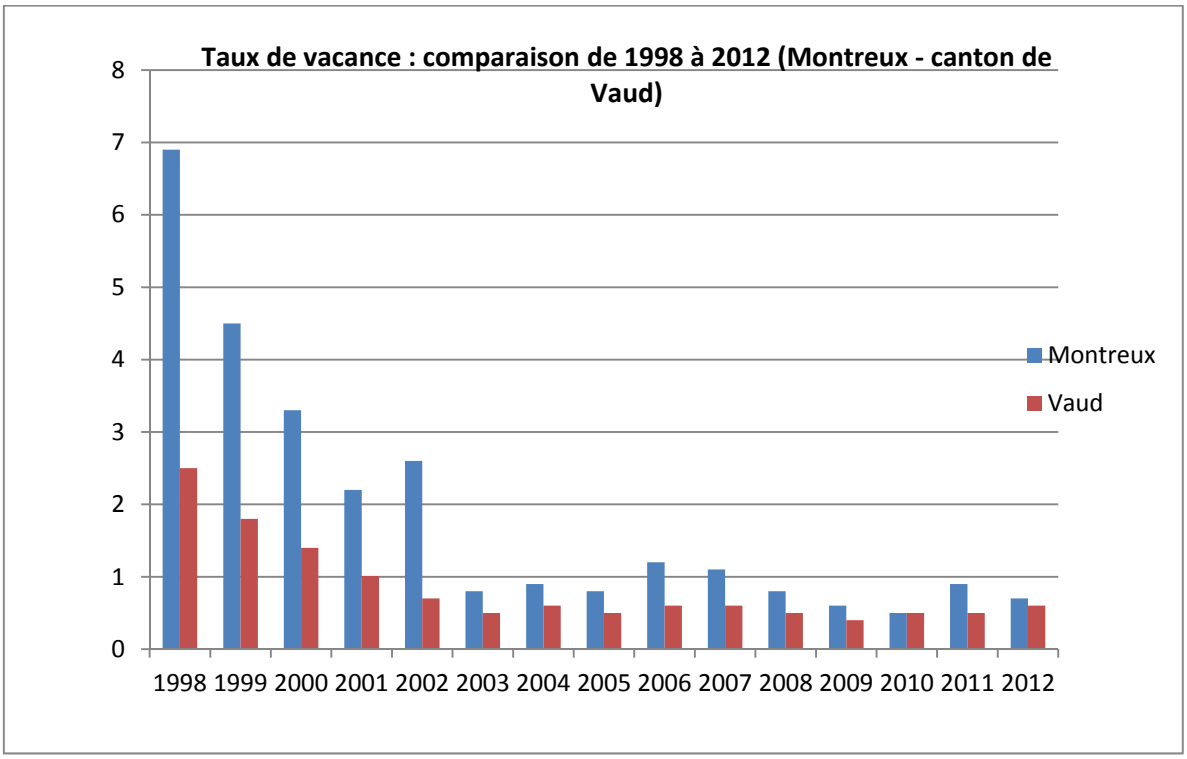
Une situation de pénurie est déclarée lorsque le taux de vacance passe au-dessous du seuil de 1,5%, dit « seuil de fluidité du marché » des logements vacants. La situation est dite aiguë si le taux est inférieur à 0,5%.

Situation dans le canton et à Montreux :

Le taux de vacance est déterminé à la suite du dénombrement annuel des logements vacants au 1er juin. Cette enquête a pour base légale l'ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux du 30 juin 1993. Dans le Canton de Vaud, le service cantonal de recherche et d'information statistiques (STATVD) assure l'exécution de cette enquête auprès des communes vaudoises pour le compte de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

[12] CITE-JOIE Société coopérative immobilière, Av. du Grey 3, 1004 Lausanne
[13] SCHaM – Société Coopérative d'habitation de Montreux, Av. du Châtelard 12, 1815 Clarens
[14] SOCIM – Société Coopérative Immobilière de Montreux, p.a. Domicim Montreux, Rue de la Paix 1, 1820 Montreux

A Montreux, l'office du logement procède à cette enquête et transmet les chiffres à STATVD. Au 1er juin 2012, le taux de vacance était de 0.7 à Montreux et de 0.6 dans le canton, toutes catégories confondues (logements, locaux commerciaux, maisons individuelles : à vendre et à louer).



Source : Infos statistiques du STATVD

4.1.3. Catégorie dite « à pénurie »

Définition :

La typologie des logements, les surfaces de référence, les critères qualitatifs (éléments architecturaux, standing) et les prix de location pratiqués sont les critères de définition de la catégorie dite « à pénurie ». Ils correspondent aux besoins prépondérants de la majorité de la population.

Situation dans le Canton et à Montreux :

Le Canton et les communes ne disposent pas d'instrument performant pour évaluer la situation et font donc une analyse au cas par cas basée sur des comparaisons locales. L'appréciation de la notion «appartient à une catégorie où sévit la pénurie » ou à celle de « n'appartient pas à la catégorie où sévit la pénurie » s'évalue en fonction de la situation du bien-fonds (ville, périphérie, village, quartier), de la qualité de l'immeuble (construction, architecture) et du nombre de pièces.

4.1.4. Aliénation ou changement d'affectation d'immeubles ou d'appartements

Définition :

aliénation

La vente d'un appartement jusqu'alors loué est soumise à autorisation de la Division logement, sur préavis de l'autorité communale. L'autorisation est accordée lorsque l'appartement :

- *n'entre pas dans une catégorie à pénurie ;*
- *est soumis au régime de PPE[15] ou à un autre régime analogue dès sa construction ou avant le 7 octobre 1989 ;*
- *est acquis par le locataire en place sans qu'il soit contraint d'acheter son logement ou de partir.*

L'autorisation peut être accordée si les circonstances en commandent l'octroi (motif économique, financier, familial, personnel, etc). L'autorisation peut être assortie de conditions, soit notamment le relogement du locataire en place, l'obligation de maintenir le logement vendu sur le marché de la location ou celle de conserver durant un certain nombre d'années le loyer actuel.

Situation à Montreux :

Les demandes sont adressées à l'office communal du logement qui rédige un avis, lequel est examiné par la Municipalité, puis envoyé au Canton qui est l'instance décisionnelle en la matière. Sur les dix dernières années, une moyenne de 75 demandes ont été traitées par an.

Définition :

changement d'affectation

Lors d'un changement de destination de logement (création d'un bureau ou d'un cabinet médical dans un logement par exemple), la LDTR[16] s'applique et une autorisation doit être demandée à la Division logement cantonal pour les communes dans lesquelles sévit la pénurie. L'opération inverse (retour à l'affectation en logement) n'est en principe pas assujettie à l'autorisation de la Division logement.

Situation à Montreux :

Les demandes sont adressées à l'office communal du logement qui rédige un avis, lequel est examiné par la Municipalité, puis envoyé au Canton qui est l'instance décisionnelle en la matière. Sur les dix dernières années, une moyenne de 8 demandes ont été traitées par an.

[15] Propriété par étages

[16] Loi du 04.03.1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation – RSV 840.15

4.1.5. Taux d'effort

Définition ***:***

Part du revenu qui peut être raisonnablement consacrée au logement par chaque ménage. Il est déterminé par tranche de revenus et selon la composition de la famille. C'est le fondement du principe d'un loyer abordable.

Situation à Montreux :

Les gérances immobilières estiment que le loyer, charges comprises, ne doit pas dépasser le 1/3 du revenu.

Dans les demandes d'Aide individuelle au logement pour famille, le droit à l'aide est défini sur la base d'un « taux d'effort supportable », qui est la proportion des ressources qu'un ménage peut consacrer à son loyer, en fonction du revenu et de la situation familiale. Le taux d'effort supportable est défini dans le barème cantonal de l'AMCAIL[17] et varie entre 26.5 % et 29.3 %, en fonction du revenu et de la constitution du ménage (voir point 5.2.1., page 27 du présent rapport).

4.2. Types de logements disponibles à Montreux :

4.2.1. Logements en marché libre

Définition :

Appartements en location mis sur le marché par des investisseurs institutionnels ou privés à but de rendement. Ce marché s'adresse en général aux revenus moyens à supérieurs. Des logements sont également proposés à la vente, il s'agit de Propriété par Etages. Ces ventes dégagent généralement des profits pour les promoteurs ou les vendeurs. Les promoteurs sont néanmoins tenus au respect des plans de quartiers qui peuvent prévoir des surfaces d'utilité publique.

Situation à Montreux :

Le marché libre de la location représente les logements construits ou rénovés sans l'aide des pouvoirs publics.

Les locataires de ce type de logement peuvent, sous certaines conditions, obtenir une aide individuelle au logement (AIL), 85 dossiers ouverts au 31 octobre 2013.

[17] Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'AIL. AMCAIL-RSV 840.11.3.1

4.2.2. Logements en propriété en marché libre

Définition :

Logements, tous types de standing confondus, mis sur le marché du logement.

En 2010, le nombre de propriétés en marché libre était de 14'439.

4.2.3. Logements subventionnés

Définition :

Logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre dégressive au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Il répond au règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)[18].

L'aide à la pierre est dégressive sur 15 années pour les immeubles qui bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu d'une décision du Conseil d'Etat, jusqu'au 31 décembre 2007.

Elle est variable sur une durée de 15 ans et calculée annuellement par la Division logement (Département des institutions et de la sécurité du Canton de Vaud) en fonction du revenu locatif (logement subventionné). La variation du loyer n'est pas soumise aux règles du bail à loyer du marché libre.

Situation à Montreux :

Montreux totalise à ce jour 201 logements subventionnés sous contrôle de l'Etat et de la Commune (voir tableau sous point 5.2.1.). De plus, 99 logements subventionnés uniquement par le canton se répartissent ainsi[19] :

69 appartements = S.I. Mayor-Vautier, Av. Mayor-Vautier 20-22-14-16-28, à Clarens ;
16 appartements = S.I. La Fin du Craux, Route de la Fin du Craux 24, à Chernex ;
14 appartements = Le Carmel, Route de Chailly 13, à Baugy (propriétaire privé) ;

portant à 300 le total des logements subventionnés.

[18] Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics du 24.07.1991 - RCOL – RSV 840.11.2
[19] Pour le détail, voir tableau page 25

4.2.4. Logements à loyer modéré

Définition :

Logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre linéaire et dans le cadre de la mixité sociale au sens du RLL[20].

Répond au règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)[21].

L'aide linéaire à la pierre est une contribution à fonds perdus destinée à diminuer la charge locative de l'immeuble. Elle consiste à accorder une subvention annuelle fixe sur une durée de 15 ans (logement à loyer modéré).

Situation à Montreux :

Au centre de Montreux, 20 logements à loyers modérés (Publica) ont été attribués dans le courant de l'été 2013.

Constatant l'acuité de la pénurie et pour renforcer et encourager les mesures en matière de production de logement, paritairement avec l'aide cantonale, la Municipalité examine avec les investisseurs et les propriétaires, lors de chaque projet de promotion immobilière, les différentes possibilités visant à augmenter les logements à loyer modéré et/ou abordable, à savoir : terrains disponibles, contacts avec les sociétés coopératives et les propriétaires privés de biens fonciers.

[20] Règlement du 17.01.2007 d'application de la loi du 09.09.1975 sur le logement – RSV 840.11.1
[21] Règlement du 17.01.2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés – RSV 840.11.2.5

4.2.5. Logements loyer abordable

Définition :

Politique de maintien de loyers bas dans des immeubles du marché libre, sans subvention des pouvoirs publics. Cette politique ne répond à aucun règlement. Il faut distinguer l'« existant » déjà bâti et qui n'a pas bénéficié de subvention et le « nouveau » qui découle d'un accord avec le propriétaire de réserver un 20 % approximativement de surface constructible. Pour ces projets les propriétaires sont incités à conserver un quota de nouveaux logements à réaliser dans un standing moyen et donc accessible.

Situation à Montreux :

La Municipalité a instauré un processus de dialogue avec les milieux souhaitant investir dans l'immobilier. Elle propose de soutenir les investisseurs via les aides réglementaires pour généralement 20 % de logements à loyer modéré ou adapté. Ce pourcentage a été admis par le Conseil communal qui soutient la démarche. Dans le district, Montreux est la seule commune à négocier cette réserve de 20 % environ de surface constructible.

Avec le projet Harmony (Trait-Planches), une convention a été signée. Elle stipule qu'une partie sera en loyer abordable et une autre en logements subventionnés. Cela représentera un 20 % au moins des surfaces brutes de plancher de logement du PPA.

Selon la volonté de la Municipalité, ratifiée par le Conseil communal, il s'agit également de proposer, lors de discussions avec les promoteurs pour de nouveaux projets, un maintien de loyers bas sur des parcelles existantes pouvant entrer dans la surface de 20 % réservée aux logements à loyer abordable et/ou modéré.

Ces contacts génèrent des projets à l'étude pour de futures réalisations, notamment sur le futur PPA « La Corsaz » ; ou à l'Avenue Nestlé 1.

Il est à relever que les appartements des immeubles précédemment subventionnés mentionnés ci-après entrent dans la catégorie des loyers abordables, ceci bien qu'ils aient bénéficié de travaux de rénovation.

Sociétés coopératives	**Adresses**	**Nombre de logements**
CITE-JOIE	Chemin du Taux 5, Montreux	35
SOCIM	Chantepierre, Ch. du taux 2-4, Montreux	62
	La Bâtie, Av. du Châtelard 33-35, Clarens	42
	Les Ormes & Les Frênes, Avenue du Châtelard 12-14, Clarens	60
	Le Menhir, Rue Marc-Dufour 3-5, Clarens	29
SCHaM	Les Amandiers, Avenue des Planches 6 A, B et C, Montreux	31

	Les Arolles, Ch. du Taux 1-3, Montreux	30
	Les Trois-Tilleuls, Anciens-Stand 29-31, Montreux	18
	Les Lauriers, Rue de Jaman 5-7, Clarens	20
	Les Bouleaux, Av.des Brayères 6, Clarens	30
	Les Genêts, Rue du Bocherex 5-6, Territet	20
	Total	377

4.2.6. Logements d'urgence

Définition :

Le dispositif d'hébergement d'urgence gère au quotidien les conséquences d'une exclusion qui laisse des personnes, en situation de crise et précaire, à l'écart du logement.

Situation sur la Riviera :

Avec le soutien des trois grandes communes Montreux, Vevey et La Tour-de-Peilz, Caritas a inauguré Le Hublot le 27 avril 2009 à la Rue du Clos à Vevey. Cette structure, d'une vingtaine de lits, est destinée à accueillir pour quelques nuits (20 d'affilées au maximum) les personnes isolées, en difficulté et sans logement.

Les charges de ce lieu d'hébergement sont réparties au travers de la facture sociale.

4.2.7. Logements de transition

Définition :

Logement relevant du secteur privé ou public loué à certains organismes (associations et centres communaux d'action sociale) afin d'être sous-loué à titre temporaire à des personnes en difficulté.

Situation sur la Riviera :

En 2008, toujours en raison de la pénurie de logements, les trois grandes communes de la Riviera ont lancé une étude pour la création de logements dits de transition, afin de soutenir les personnes en difficultés sociales dans leur recherche d'un logement. Elles souhaitaient se doter d'un outil pour renforcer leurs offices du logement communaux et répondre aux besoins de la population.

Notre Commune, en partenariat avec les Communes de Vevey et La Tour-de-Peilz, envisageait de créer une structure, sous la forme juridique d'une fondation d'intérêt public, qui :

- gérerait des logements de transition destinés à une population rencontrant de sérieuses difficultés pour obtenir un appartement sur le marché,

- accompagnerait les personnes dans leurs démarches,
- faciliterait le maintien ou l'accès à un habitat stable,
- renforcerait ainsi la mission des offices du logement communaux.

La Commune de Vevey et le SPAS[22] se sont engagés dans la création de la Fondation Apollo le 21 octobre 2010, à laquelle Montreux n'a pas participé. Cette structure a ouvert ses portes le 1er février 2011.

Actuellement, la Commune de Montreux a la possibilité d'adhérer aux prestations proposées par la Fondation Apollo. Cela pourrait se faire par la signature d'un contrat de prestations général. Cette démarche fait l'objet du préavis No 02/2014 soumis au Conseil communal.

4.2.8. Logements communautaires

Définition :

Logements à vocation socio-éducative se composant de chambres rassemblées autour d'une zone commune (cuisine, sanitaires, séjour), louées à des personnes en situation temporaire de crise.

Situation sur la Riviera :

Au-delà des canaux existants : marché libre et logements subventionnés, il est possible de diversifier l'offre entre les logements de transition (Fondation Apollo) et le logement de secours (Le Hublot) par le logement communautaire. Dans le dispositif actuel, l'idée est de diversifier les offres pour répondre à un panel large et varié de personnes qui cherchent un logement, avec des problématiques très différentes.

Le logement communautaire s'adresse à des personnes se trouvant momentanément dans une situation délicate et sans logement. Cette prestation est réservée aux personnes célibataires ou en situation de séparation, avec ou sans enfant, qui peuvent accepter de vivre temporairement en cohabitation. Le logement communautaire peut également être utile, notamment lors d'une expulsion. Il est une alternative à l'hôtel, dont le coût est élevé.

La villa « La Coccinelle », à Clarens, avec ses 7 pièces, présente une opportunité appropriée au logement communautaire. Au début 2014, un préavis proposera les travaux d'aménagement de la propriété permettant la création de tels logements.

Le contrat de prestations général, présenté dans le préavis No 02 /2014 relatif « à la signature d'un contrat de prestations avec la Fondation Apollo, portant sur le logement de transition et le logement communautaire », détaille les conditions du projet.

[22] Service prévoyance et d'aide sociales du canton de Vaud

4.2.9. Logements protégés

Définition :

Le logement protégé constitue, à côté des établissements médico-sociaux et des services à domicile, un encadrement sécurisant pour les personnes âgées fragilisées ou, sous certaines conditions, en situation de handicap. Il permet à ces personnes de conserver leur autonomie dans un espace de vie privée en appartement, tout en ayant accès à des espaces communautaires.

Un logement protégé présente des facilités architecturales permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou handicapées. Il offre différentes prestations socio-hôtelières, un encadrement approprié et favorise le maintien des liens sociaux.

Les prestations sont proposées dans un contrat lié au bail à loyer, lesquelles peuvent être obligatoires (par exemple : 1 repas par jour, 1 visite sécuritaire quotidienne d'un professionnel de santé) ou optionnelles selon les besoins du locataire. Les loyers sont compatibles avec les prestations complémentaires (Fr. 1'100.- pour une personne seule et Fr. 1'250.- pour un couple). Les soins sont assurés par un centre médico-social ou une autre organisation de soins à domicile.

Situation à Montreux :

Dans le numéro de septembre 2013 du périodique à l'intention des autorités et des administrations communales, édicté par le Service des communes et du logement (SCL), le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) rappelle, à l'intention des communes, que les logements protégés conventionnés répondent à une véritable attente de la population âgée dont l'augmentation se dessine nettement dans les années à venir (voir tableau de la page 3).

A Montreux, les cinq établissements médico-sociaux suivants proposent des logements protégés. Il s'agit de :

Fondation Beau-Site, Clarens	2	appartements, de 1 et 2 ½ pièces
Fondation Gambetta, Clarens	60	appartements, de 1 à 4 ½ pièces
Résidence Nova Vita, Montreux	72	appartements, de 1 à 3 pièces
Résidence Les Laurelles, Territet	10	appartements, de 1 à 3 pièces
Hôtel-Résidence Le Bristol, Territet	35	appartements, de 1 à 3 ½ pièces

Le projet de réalisation d'un immeuble ou partie d'immeuble abritant des appartements protégés et d'utilité publique sur le site de l'actuel Hôpital de Montreux est examiné. La Municipalité ne s'est pas encore déterminée à ce sujet, l'affectation détaillée du site n'ayant pas encore été finalisée.

La parcelle 2734, propriété de la Commune et sise à Chernex, fait l'objet d'une investigation pour la création de 15 appartements protégés en partenariat avec la Fondation Beau-Site.

4.2.10. Logements d'utilité publique

Définition :

De manière générale, le terme « d'utilité publique » est utilisé lorsqu'une activité répond aux besoins prépondérants de la population et n'a pas d'intérêt économique propre. On parle de logement d'utilité publique lorsque l'accessibilité financière est assurée durablement. Les logements d'utilité publique peuvent être dits « à loyer modéré » (avec subvention) ou non, ou encore au juste prix. Les logements seniors adaptés ou protégés entrent aussi dans cette catégorie des logements d'utilité publique.

Situation à Montreux :

A Montreux, les logements en fin d'aide cantonale et communale (après 15 ans) deviennent de fait des logements d'utilité publique. On compte sur la Commune 14 bâtiments, représentant 450 appartements (voir tableau page 16, point 4.2.5 et trois immeubles tableau page 28, point 5.2.1)

4.2.11. Logements en propriété privée individuelle

Définition :

Se dit d'un bien-fonds comme une villa individuelle, mitoyenne ou d'un appartement en PPE.

Pour faciliter l'accession à la propriété, le Canton garantit, en qualité d'arrière-caution, l'action de la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCh). Son but est de permettre essentiellement à des jeunes familles qui n'ont pas l'intégralité des fonds propres nécessaires pour devenir propriétaires de leur logement, d'accéder à la propriété par le biais des cautionnements accordés par la CVCh. Seuls les immeubles sis sur le territoire vaudois et destinés à constituer le domicile de l'acquéreur peuvent bénéficier de l'arrière-caution de l'Etat et selon certaines conditions.

Situation à Montreux :

7'036 bien-fonds (appartements et maisons individuelles) sont considérés comme habitations privées individuelles.

4.2.12. Logements en co-propriété

Définition :

La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Situation à Montreux :

Le nombre d'objets en PPE est de 5'391[23] .

4.2.13. Propriétés communales

Définition :

Appartements, maisons individuelles, locaux commerciaux, etc, propriétés de la Commune.

Situation à Montreux :

La Commune est propriétaire de 54 logements qui sont gérés par des agences immobilières, voir tableau ci-après.

[23] Chiffres fournis par le Centre informatique communal

Propriétés de la Commune

Adresse de l'immeuble	Nombre de logements
Avenue des Planches 4, 1820 Montreux *Nbre de pièces*	9 apts 1 x 4,5 / 6 x 3 / 2 x 2
	« La Poste » fermée et relouée à collectif artistique
Place des Planches 4, 1820 Montreux 3 *Nbre de pièces*	3 appartements 1 x 5 / 2 x 2
Rue Industrielle 21, 1820 Montreux *Nbre de pièces*	Garderie & 7 apts 6 x 4 / 1 x 3,5
Rue de la Corsaz 1, 1820 Montreux *Nbre de pièces*	SDIS (pompiers) / 2 apts 2 x 3
Route de la Fin du Craux 15-17, 1822 Chernex *Nbre de pièces*	1 habit. Individuelle & 5 apts 1 x 4 duplex / 1 x 4 / 3 x 3 / 1 x 2
« La Clairière – Rte de la Cergniaulaz 1833 Sonloup / Les Avants *Nbre de pièces*	4 apts avec chauffage individuel à bois 2 x 4 / 2 x 3
Chemin de l'Oche-Thorens 6 A, 1815 Clarens *Nbre de pièces*	Atelier de loisirs des aînés & 2 apts 1 x 6 duplex / 1 x 3
Rue de la Corsaz 2-4-6, 1820 Montreux *Nbre de pièces*	SDIS (pompiers) & Bureaux Protection Civile & 2 apts 2 x 3
Route de la Saussaz 15 1816 Chailly-Montreux	Chalet d'habitation individuelle – 7 pièces
Rue des Vaudrès 10, 1815 Clarens	Maison d'hab. individuelle – 7 pièces
Rue du Pont 34 bis, 1820 Montreux Nbre de pièces	6 apts & ateliers-dépôts divers 2 x 4,5 / 2 x 3,5 / 1 x 3 / 1 x 2,5
Rue du Pont 36, 1820 Montreux	Bureaux TMR Théâtre 1 x 1 / 2 x studios meublés TMR 1 x 1 pièce meublé
Rue du Temple 11, 1820 Montreux	Bureaux adm. & 1 apt précédemment logement de service de 3,5 pièces Location Teenergy Productions
Avenue des Alpes 22, 1820 Montreux	5 ½ pièces
Collège des Avants Collège de Brent Collège de Collonge Collège de Glion Collège Vernex	1 apt – 4 pièces 1 apt – 2,5 pièces 2 apts – 2 & 3,5 pièces 1 apt – 2,5 pièces 2 apts – 3 & 3,5 pièces

4.2.14. Logements en coopérative d'habitation

Définition :

Une coopérative d'habitation rassemble des personnes souhaitant un type d'habitat associatif. Sa finalité est d'offrir à ses membres les meilleures conditions possibles de logement au moindre coût. C'est une « troisième voie du logement », entre location et propriété, avec un principe d'adhésion libre et volontaire, ainsi qu'un processus de cooptation (être membre est un privilège et non un droit).

Une société coopérative d'habitation peut aussi avoir pour but d'améliorer les conditions de la population et favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres, en leur procurant, à des conditions avantageuses, avec ou sans l'aide des pouvoirs publics, des logements qu'elle soustrait de façon durable à la spéculation.

Situation à Montreux :

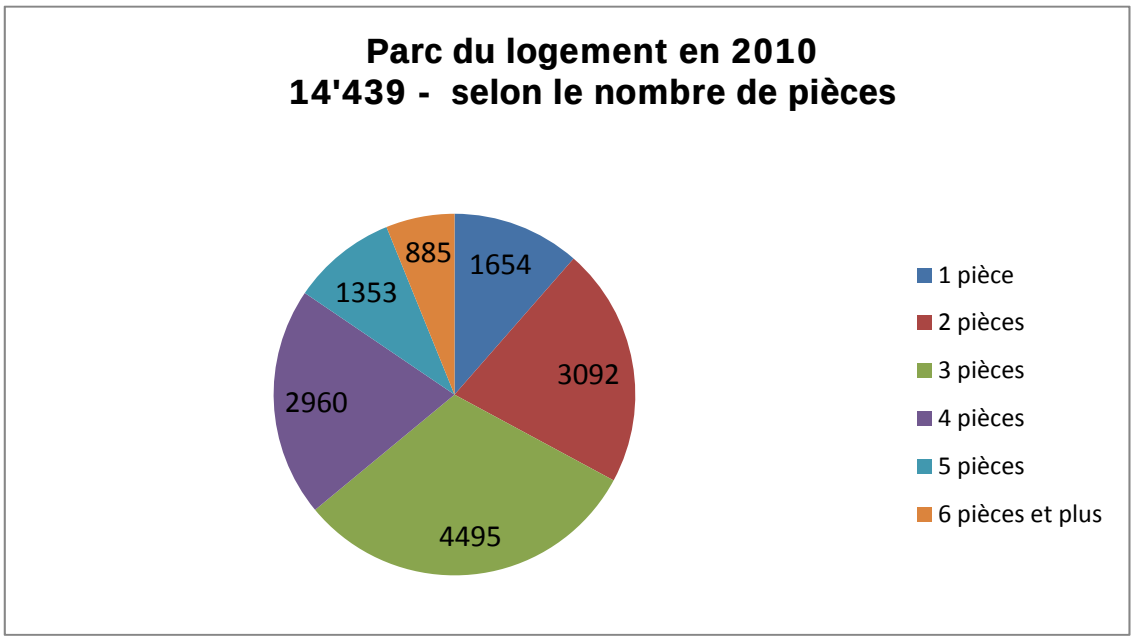
Quatre sociétés coopératives sont actives sur le territoire communal :

- SOCIM (Société Coopérative Immobilière Montreux),
- SCHaM (Société Coopérative d'habitation Montreux),
- Cité-Joie société coopérative immobilière, Lausanne),
- LOGACOP Société coopérative immobilière, Lausanne).

Cela représente 514 logements, dont 108 sont à ce jour encore sous contrôle.

4.3. Parc du logement à Montreux

En 2010 à Montreux, selon les chiffres de STATVD, sur les 14'439 logements constituant le parc du logement, le nombre de pièces se répartissait comme indiqué dans le graphique ci-dessous :



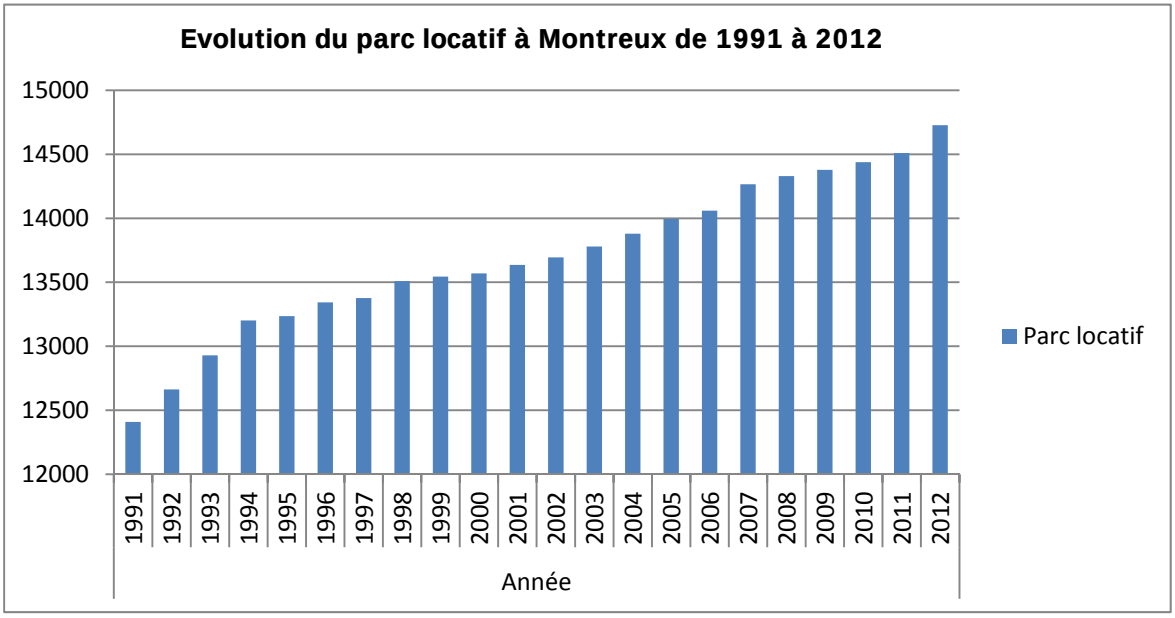
4.4. Bilan de l'état du marché

Si l'on tient compte du résultat de la pyramide des âges (voir page 3, point 3.) la population la plus élevée à Montreux se situe principalement dans la tranche des 20-29 ans, puis dégressivement jusqu'à celle des 50-59 ans. En tenant compte du tableau relatif à la répartition par tranche de revenus (voir page 3, point 3), et du constat que :

29 % de la population dispose de revenus de Fr. 0.- à Fr. 30'000.- ;
12 % de la population dispose de revenus de Fr. 30'001.- à Fr. 40'000.- et
12 % de la population dispose de revenus de Fr. 30'001.- à Fr. 50'000.-,

il peut être estimé que l'effort pour offrir des logements à loyer abordable ou modéré est avéré, notamment pour répondre à la volonté de garder une population de jeunes actifs sur le territoire communal.

Actuellement, la difficulté que rencontrent les investisseurs est un certain manque de surfaces constructibles, d'où la complexité de projeter de nouvelles constructions.



Source : Infos statistiques STATVD

5. Moyens d'actions

Les moyens d'actions à disposition des communes pour améliorer la situation du logement relève d'abord de l'aménagement du territoire et du social.

5.1. Aménagement du territoire

L'affectation du sol est attribuée en fonction de la nature du sol et des besoins de la population. Elle s'étudie de plus en plus à une échelle élargie, qui va au-delà des limites communales pour s'étendre à l'agglomération, à la région et au canton.

Le dimensionnement de la zone à bâtir se base sur les besoins démographiques en premier lieu. Ainsi, avant de pouvoir affecter des terres agricoles aux nouveaux besoins de la construction, il est nécessaire de démontrer que les terres, qui sont déjà affectées à la construction, ne sont plus suffisantes pour répondre aux perspectives démographiques pour les 15 prochaines années. Le dimensionnement de la zone à bâtir a une durée de vie de 15 ans et la gestion qui en découle doit être revisitée en fin de cycle.

Le droit vaudois définit plusieurs instruments de l'aménagement du territoire qui permettent de gérer le développement d'une portion restreinte du territoire communal. Il s'agit des plans partiels d'affectation (PPA) et des plans de quartier (PQ). Ces deux documents ont force de loi et doivent par conséquent traverser tout le processus démocratique nécessaire pour entrer en vigueur. Ils ont également une durée de vie d'environ 15 ans et si les conditions évoluent sensiblement durant ce laps de temps, ils peuvent être adaptés/radiés plus rapidement.

La loi vaudoise (art. 47 LATC[24]) est relativement souple dans sa rédaction et offre de ce fait au législateur communal passablement de marge de manœuvre quant au type de zone d'affectation et à la méthode choisie pour fixer la mesure d'utilisation du sol, c'est-à-dire comment et à quelle hauteur le secteur va être utilisé.

L'Etat de Vaud a durci sa politique de contrôle et a réduit en conséquence la marge de manœuvre des communes. L'entrée en vigueur du nouveau Plan directeur cantonal en 2008 est en grande partie à la base de ce durcissement. L'importance prise par la protection de l'environnement y a également participé. Les zones d'affectation ont aujourd'hui une nomenclature précise. Cette nomenclature induit une fourchette fixe dans la mesure d'utilisation du sol (ex. zone de faible densité : IUS[25] 0.40 à 0.60). Il s'agit en effet de favoriser la densification dans les centres urbains, qui proposent l'offre en services, transports publics, formation et logement.

Une interprétation un tant soit peu extensive de l'art. 47 LATC permettrait de définir, au sein de l'affectation de la portion de territoire concernée par un PPA ou un PQ affectée en tout ou partie à l'habitation, le type de logement. S'il est admis que l'affectation peut définir si un périmètre doit être réalisé sous forme d'habitat individuel (villas), individuel groupé (petits immeubles d'habitation) ou d'habitat collectif (immeubles d'habitation), elle pourrait aussi définir si les logements à réaliser devraient être accessibles à tous types de ménage ou uniquement à des personnes à mobilité réduite (logements adaptés), à des personnes âgées (appartements protégés) ou à des personnes à revenu modique (appartement à loyer modéré).

Cette interprétation extensive de la norme toucherait de manière disproportionnée et surtout sans légalité, la garantie constitutionnelle de propriété, pourtant déjà affectée par l'aménagement du territoire en général. La liberté du commerce et de l'industrie pourrait également être mise à mal.

C'est pour remédier à ce vide juridique que certains cantons suisses26 ont pris les devants et inséré dans leur législation sur l'aménagement du territoire et les constructions une disposition leur permettant de favoriser la construction de logements à loyer modéré par le

[24] Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)
[25] IUS = indice d'utilisation du sol
[26] Les cantons de Zurich et Genève

biais des instruments de l'aménagement du territoire. Le même exercice a été fait par d'autres cantons27 pour la gestion de la problématique des résidences secondaires.

L'Etat de Vaud favorise certes la politique du logement et édicte même de la documentation pour renseigner Communes et les privés. Ceci relève toutefois des lois fédérales en matière sociale (LCAP et LOG), qui ont trouvé leur pendant à l'échelon vaudois[28] et non de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions.

5.1.1. Actions mises en œuvre via l'urbanisme et le foncier

Diverses mesures sont déjà en cours ou prévues, comme la mise à disposition de terrains communaux sous forme de droit de superficie, l'aide « à la pierre » notamment en faveur des coopératives d'habitation, l'aide individuelle au logement (AIL), la planification d'appartements dits de secours, ainsi qu'un processus de dialogue qui a été instauré avec les milieux souhaitant investir dans l'immobilier.

La Confédération et les cantons se sont déjà interrogés sur la question et ont observé plusieurs méthodes qui pourraient servir la cause des logements à loyers modérés. De manière générale, il paraît impossible ou alors très peu concret d'agir sur l'ensemble du territoire communal, alors qu'en fonction du développement de nouveaux quartiers (plan partiel d'affectation ou plan de quartier) ou de restructuration de quartier, 4 moyens ont été étudiés :

- **l'octroi, à titre indicatif, de possibilités de bâtir supplémentaires :**

  Il s'agit d'inciter les propriétaires à construire des logements à loyer modéré en les récompensant par l'octroi de droits à bâtir supplémentaires.

  Avantage :

  Cette mesure peut réellement inciter le propriétaire à réaliser ce type de logement, par l'attrait du gain potentiel dû à la réalisation de droits à bâtir supplémentaires.

  Inconvénient :

  L'occupation de la portion de territoire, l'harmonisation de son urbanisation au sein du site et au sein du territoire communal est difficilement gérable pour l'autorité.

- **l'édiction d'un droit d'emption en faveur de la Commune :**

  Le classement de nouveaux terrains à la zone à bâtir est conditionné à la réalisation d'une partie des droits à bâtir sous forme de logements à loyer modéré et pour assurer que cette intention aboutisse, la Commune se réserve le droit de racheter les terrains et de les bâtir elle-même si le propriétaire n'honore pas son obligation.

[27] Les cantons de Berne et Valais
[28] Loi sur le logement (RSV 840.11) et ses différents règlements d'application

Avantage :

La commune peut réellement garantir la réalisation à terme de logements à loyer modéré.

Inconvénient :

Si le propriétaire n'honore pas son obligation, la commune devra financer le rachat du terrain et la réalisation des logements à loyer modéré.

- **la définition, dans les plans d'affectation, de quotas de logements d'utilité publique (= à loyer modéré) :**

Il s'agit de définir dans la cadre du dispositif d'affectation une part des droits à bâtir (SPB[29]) qui sera réalisée pour des logements à loyer modéré.

Avantage :

La commune, en partenariat avec les propriétaires, crée les conditions de la réalisation de logements à loyer modéré.

Inconvénients :

Cette contrainte risque de dissuader les investisseurs autres que des coopératives de construction à participer au développement du nouveau quartier.

Pas de base légale en droit vaudois autre que l'art. 47 LATC[30].

- **l'utilisation de la contribution de plus-value en faveur de la construction de logements d'utilité publique (inconnu du droit vaudois) :**

La plus-value foncière résultant des mesures d'aménagement du territoire gagnée par le propriétaire est reversée à la commune pour réaliser des logements à loyers modérés.

Avantage :

Le versement de la contribution de plus-value est assuré.

Inconvénients :

La Commune doit acquérir les terrains et réaliser à ses frais les logements à loyers modérés.

Pas de base légale en droit vaudois.

5.1.2. PGA / PPA

Le dialogue avec les milieux souhaitant investir dans l'immobilier prend son sens lors de la nécessité de déterminer un acte de planification, comme un PGA ou un PPA par exemple. En particulier lorsque la localisation est intéressante – centre-ville, proximité de transports publics, etc.

[29] Surface de plancher brute

[30] Contenu minimum d'un plan d'affectation en 3 points : 1) affectation du sol
2) mesure d'utilisation du sol
3) degré de sensibilité au bruit

5.2. Types d'aide au logement et aspects sociaux

5.2.1. Aide à la pierre dégressive

Définition :

L'aide à la pierre est dégressive pour les immeubles qui bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu d'une décision du Conseil d'Etat jusqu'au 31 décembre 2007. Elle est variable sur une durée de 15 ans et calculée annuellement par l'Unité du logement (Département de l'intérieur) en fonction du revenu locatif (logement subventionné).

Répond au règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL).[31]

Situation à Montreux :

Les immeubles subventionnés décrits ci-après ont bénéficié d'une aide à la pierre dégressive.

Avec subvention canton/commune et fédérale :

Immeuble	Adresse	Propriétaire	Nombre logements / pièces	Fin aide fédérale	Fin subv. Canton / tiers
Les Grands-Prés	Chailly 24-26, Baugy	Cité-Joie, société coopérative immobilière	22 logements, dont *2 de 1 ½ pièces* *12 de 3 ½ pièces* *8 de 4 ½ pièces*	01.11.2009 (fonds de régulation des loyers)	
La Lanterne	Ch. du Couvent 6-8-10, Chernex	SI La Fin du Craux	22 logements, (4 avec aide fédérale) *9 de 2 pièces* *7 de 3 pièces* *6 de 4 pièces*	01.01.2014	
Les Tamayas	Vergers 11 / Marc-Dufour 4	SCHaM, société coopérative d'habitation	29 logements (6 avec aide fédérale) *9 de 2 pièces* *13 de 3 pièces* *7 de 4 pièces*	01.02.2015	
Les Tilleuls	Rue Industrielle 24-28, Montreux	Propriétaires privés	71 logements (10 avec aide fédérale) *10 de 1 pièce* *11 de 2 pièces* *39 de 3 pièces* *11 de 4 pièces*	01.01.2022	01.07.2012

[31] Cette aide n'est plus possible depuis 2007. Elle a été remplacée par l'aide linéaire (voir point 5.2.2)

Avec subvention canton/commune :

Immeuble	Adresse	Propriétaire	Nombre de logements	Fin subv. Canton/tiers	Sous contrôle
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23, Clarens	CITE-JOIE, société coopérative immobilière	17 logements *2 de 2 pièces* *5 de 3 pièces* *10 de 4 pièces*	01.07.2022	Jusqu'à env. 2027
Les Tulipiers	J.-J. Rousseau 22b, Clarens	SOCIM, société coopérative immobilière	21 logements *1 de 2 pièces* *3 de 3 pièces* *7 de 4 pièces* *10 de 5 pièces*	01.07.2022	Jusqu'à env. 2027
LOGACOP	Rte Saussaz 2, Chailly	Société coopérative immobilière, Lausanne	19 logements *5 de 2 pièces* *2 de 3 pièces* *6 de 4 pièces* *6 de 5 pièces*	01.01.2023	Jusqu'à env. 2028

Soit actuellement un total de 201 logements subventionnés par le canton et la commune sous contrôle.

Avec subvention cantonale uniquement :

Immeuble	Adresse	Propriétaire	Nombre de logements	Fin subv. Canton/tiers	Sous contrôle
SI Mayor-Vautier	Mayor-Vautier 20-22-24-26-28 Clarens	SI MAYOR-VAUTIER	69 logements *2 de 1 pièce* *26 de 2 pièces* *8 de 3 pièces* *33 de 4 pièces*	31.12.2011	Jusqu'au 31.12.2020
SI La Fin du Craux	Fin du Craux 24, Chernex	SI LA FIN DU CRAUX	16 logements *3 de 2 pièces* *1 de 2 ½ pièces* *6 de 3 pièces* *3 de 4 pièces* *3 de 4 ½ pièces*	31.12.2013	Jusqu'au 31.12.2022
LE CARMEL	Rte de Chailly 13, Baugy	Propriétaires privés	14 logements *1 de 1 pièce* *2 de 1 ½ pièces* *4 de 2 pièces* *6 de 2 ½ pièces* *1 de 3 ½ pièces*	30.06.2008	Libérable depuis le 01.07.2013

Total des logements subventionnés sur la Commune de Montreux : 300

5.2.2. Aide linéaire

Définition :

Logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre linéaire et dans le cadre de la mixité sociale au sens du RLL.

Répond au règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM).

L'aide linéaire à la pierre est une contribution à fonds perdus destinée à diminuer la charge locative de l'immeuble. Elle consiste à accorder une subvention annuelle fixe sur une durée de 15 ans (logement à loyer modéré).

Situation à Montreux :

L'immeuble Publica, sis à la Rue de la Paix/Avenue des Alpes, à Montreux, comporte 20 logements à loyers modérés (avec subvention canton/commune) répartis : 5 de 2 pièces, 4 de 3 pièces et 11 de 4 pièces, sous contrôle jusqu'en 2028. Le propriétaire est la Caisse fédérale de pension Publica, à Berne.

5.2.3. Aide individuelle au logement pour familles (AIL)

Définition :

L'AIL est un soutien personnalisé au logement, destiné aux ménages avec enfant, qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leur revenu. Cette aide correspond à la différence entre le loyer pratiqué et la charge locative supportable.

Elle se fonde sur la loi vaudoise AIL et son règlement d'application du 5 septembre 2007 (RAIL). Le Canton participe à hauteur de 50 %, le reste étant à la charge de la Commune.

Cette aide s'adresse aux familles intégrées socio-professionnellement et favorise la mixité sociale puisque cette aide est allouée directement aux bénéficiaires, ce qui leur permet de conserver leur logement et leur réseau social actuels (voisinage, écoles, etc) et de ne pas avoir à déménager dans un immeuble subventionné, pour lesquels la demande dépasse largement l'offre.

Situation à Montreux :

En 2009, le Conseil communal adoptait la mise en place d'une aide individuelle au logement (AIL), en réponse à l'interpellation de M. Jean-Pierre Bulhozer « Soutien financier de la Commune de Montreux pour l'aide individuelle au logement » et à la simple question de M. André Groux « La Municipalité songe-t-elle à une prochaine mise en place d'une possibilité d'aide au logement – AIL – dans notre Commune ? ».

Dès le 1er janvier 2010, la Commune de Montreux participe paritairement avec le Canton à l'aide individuelle au logement, en complément à l'aide à la pierre. Cette aide financière

directe est accordée à certains ménages, y compris des familles monoparentales, qui disposent d'une autonomie pécuniaire suffisante pour subvenir à leur besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leur revenu.

Depuis sa mise en place, c'est une progression constante de dossiers traités qui est observée. Voir ci-dessous l'augmentation du nombre de dossiers de janvier 2010 à décembre 2012 :

Année	Nb de dossiers	Total	Remboursement par le canton
2010	28	Fr. 37'252.-	Fr. 18'626.-
2011	59	Fr. 103'319.-	Fr. 51'659.50
2012	82	Fr. 147'242.-	Fr. 73'621.-
2013 (fin octobre)	86	Fr. 151'374.-	Fr. 75'687.-

Avec l'entrée en vigueur du RDU (Revenu déterminant unifié) au 1er janvier 2013, l'examen des demandes d'AIL s'est complexifié et le nombre de dossiers à examiner a augmenté de manière significative. Le principe du RDU appelle une opération de calcul AIL pour chaque dossier ouvert auprès du BRAPA[32] et bientôt de l'OCBE[33].

La manière de calculer le revenu déterminant est également différente puisque le montant des subsides OVAM[34] s'ajoute au revenu.

5.2.4. Aide sociale

Définition :

L'aide sociale au logement représente toutes les aides à disposition des citoyens.

Situation à Montreux :

Elle se définit essentiellement par :

- l'aide à la pierre (dégressive et linéaire) ;
- l'aide individuelle au logement pour famille ;
- la prise en charge du montant du loyer (jusqu'à Fr. 1'100.-) pour les bénéficiaires de prestations complémentaires cantonales ;
- les PC Familles
- la prise en charge du loyer pour les bénéficiaires montreusiens du Revenu d'insertion (RI) octroyé par le Centre social intercommunal ;
- les PC communales.

[32] Bureau de recouvrement et d'avances sur pensions alimentaires, Bâtiment administratif de la Pontaise, 1014 Lausanne
[33] Office cantonal des bourses d'études, Rue Cité-Devant 14, 1014 Lausanne
[34] Office vaudois de l'assurance-maladie, Chemin de Mornex 40, 1014 Lausanne

5.3. Partenariats / collaborations

5.3.1. Public-privé

Les partenariats publics-privés portent leurs fruits. Tous les PPA déposés ces derniers temps ont pu intégrer un pourcentage de nouveaux appartements à loyers abordables.

Plusieurs projets, réalisés ou en voie de réalisation, décrits sous le point 6.4.2., intègrent ce processus.

Le dialogue mis en place par la Municipalité a permis aux investisseurs et promoteurs de mieux comprendre les mécanismes réglementaires et financiers leurs permettant d'intégrer un partenariat public-privé dans leur projet. Plusieurs représentants de ce secteur économique se sont engagés dans ce processus, parfois en réorganisant totalement leur projet initial. Les coopératives d'habitation présentes à Montreux, actives et gérant déjà de nombreux bâtiments, sont invitées à participer à la réalisation de ces processus, permettant ainsi de compter sur leurs expérience et compétence, essentielles pour la bonne mise à disposition de ces nouveaux appartements.

Cette mixité recèle plusieurs avantages pour les divers partenaires. Outre l'évident soutien politique et financier de la part de la Commune, les promoteurs s'y retrouvent en diversifiant leurs sources de revenus, en disposant sur la durée de ressources liées aux loyers – qu'ils soient du régime dit « normal » ou adapté. Ces revenus sont complémentaires aux ventes directes des appartements prévus pour cela. Cette solution est aussi utile dans le cadre des nouvelles règles instaurées suite aux votes de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ou sur l'initiative sur les résidences secondaires.

La Commune est également bénéficiaire d'une telle mixité et d'une telle offre supplémentaire d'appartements en location et en location à loyer adapté. Cela permet à de nombreux jeunes de familles montreusiennes de pouvoir imaginer demeurer dans leur commune au moment où ils souhaitent s'installer. Cette mixité facilite aussi la vie en communauté, rendant ces quartiers vivants et animés, tout comme elle présente des avantages pour les commerces de voisinage, qui contribuent ainsi à l'animation et à la vie dans ces divers quartiers et villages.

5.3.2. Avec la Fondation Apollo

Définition :

La Fondation Apollo est une institution de droit public financée à parts égales par le Service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS) du Canton de Vaud et la Commune de Vevey.

Partis du constat que la pénurie de logements que connaît la région aggrave fortement les chances pour des personnes connaissant des difficultés sociales de retrouver une habitation, trois communes de la Riviera ont lancé en 2008 une étude pour la création de logements dits de transition.

Sa mission est d'offrir des logements de transition à des personnes domiciliées dans la Commune fondatrice ou dans les communes ayant adhéré au but de la fondation, si ces personnes sont menacées de perdre ou ont effectivement perdu leur logement.

L'article 6 du Règlement d'organisation de la Fondation Apollo précise que l'extension du territoire d'activités de la fondation peut se faire par l'adhésion de nouveaux membres (communes) ou par la signature de contrats de prestations.

Situation à Montreux :

L'Office communal du logement reçoit quotidiennement des personnes en recherche d'un logement ou de renseignements liés au logement, mais ne dispose pas des ressources pour accompagner ces demandeurs. C'est en revanche la vocation de la Fondation Apollo, laquelle prendrait ce genre de situation en charge, pour autant que la Commune accepte de signer un contrat de prestations avec elle (voir préavis No 02/2014).

5.3.3. Avec les gérances

Plusieurs collaborations sont actionnées avec les gérances, principalement de la place. Elles portent sur

› les logements subventionnés pour certains immeubles dont la gérance a été confiée à une agence immobilière

la coopération porte sur le contrôle des conditions d'occupation et financières (examen des dossiers) des locataires ou des futurs bénéficiaires d'un logement subventionné.

› l'enquête du dénombrement des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants au 1er juin de chaque année, en collaboration avec Statistique Vaud, département des finances et des relations extérieures (DFIRE).

5.3.4. Avec les services de l'Etat

Contexte :

Hormis les différentes démarches mentionnées dans la Constitution du Canton de Vaud la Division logement (DL) du Département de l'intérieur collabore très régulièrement avec l'office communal du logement.

Situation à Montreux :

L'Office communal du logement fait partie des services sociaux, lesquels sont intégrés au dicastère des Affaires sociales, familles et jeunesse, « les générations ». Il collabore avec le Délégué logement et fusion des communes, ainsi qu'avec la Division Logement (DL) de l'Etat pour dialoguer sur les mesures à prendre en matière:

- d'aide à la pierre dégressive, linéaire, à loyer modéré : analyse préalable, approbation des plans et des éléments techniques et financiers, répartition des coûts, contrôle des conditions d'occupation et financière ;
- d'AIL pour familles,

- de demandes d'aliénation d'appartements loués[35] : contrôle des conditions d'application de la loi et envoi des préavis municipaux à la DL ;

- de demandes concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation[36] : contrôle des conditions d'application de la loi, visite d'immeuble, envoi des préavis municipaux à la DL ;

5.4. Missions de l'office communal du logement montreusien

Les missions de l'office du logement (déterminées par la loi et la Municipalité) sont les suivantes :

- Préaviser les propositions de location soumises par les régies et/ou sociétés coopératives immobilières en vue d'obtenir un appartement subventionné ;

- Travailler en étroite collaboration avec les gérances chargées de la gestion du parc locatif des logements subventionnés ;

- Contrôler périodiquement la situation des locataires occupant un logement subventionné ;

- Préaviser les demandes d'autorisation de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ;

- Préaviser les demandes d'aliénation d'appartements loués ;

- Gérer la statistique des logements vacants, en collaboration avec le STATVD37 ;

- Assister aux exécutions forcées décidées par la Justice de Paix et gérer le garde-meuble communal,

Ainsi que toutes les tâches liées à la gestion du secteur de l'aide individuelle au logement et le traitement des demandes, à savoir :

- Traitement des demandes en provenance des PC Fa, du système RDU et des particuliers ;

- Saisie des données sur RDU et Cogitas (système du Revenu Déterminant Unifié) et application métiers;

- Calcul et contrôle des situations sur RDU et Cogitas, ainsi que sur un tableur Excel ;

- Émissions de décisions ;

[35] Loi du 11.12.1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (RSV 840.15)
[36] Loi du 04.03.1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (RSV 6.2) et son règlement du 06.05.1988 appliquant la loi du 04.03.1985 (RSV 840.15)
[37] Service cantonal de recherche et d'information statistiques, Rue de la Paix 6, 1014 Lausanne

- Révision des dossiers après chaque changement de situation ;
- Renouvellement annuel des dossiers;
- Tenue de statistiques ;
- Réponses aux demandes de renseignements ;
- Production mensuelle des ordres de paiement au service des finances

Ce n'est pas le rôle de l'office communal du logement d'effectuer les recherches de logement pour les citoyens, tout comme il ne gère pas les immeubles de la Commune. Il emploie un 0.8 EPT.

6. Analyse, actions et objectifs de la Municipalité

6.1. Appréciation de la situation

Le programme de législature précise que le logement est l'une des priorités de la Municipalité. Les principaux objectifs visent à augmenter le nombre d'appartements mis à disposition et à renforcer la mixité de l'offre, y compris celle relative aux loyers abordables, afin de répondre aux demandes d'une population aux besoins et moyens divers.

6.2. Pratique montreusienne

La Commune de Montreux a depuis quelques années démontré son souci de trouver des solutions lui permettant d'une part, d'essayer de freiner l'exode de jeunes couples et familles montreusiennes allant s'installer de manière régulière sur le territoire des Communes avoisinantes et d'autre part, d'offrir aux familles et ménages à revenu modeste des possibilités de logement adaptées à leurs finances.

L'ancien cœur industriel de Montreux présente des groupements de constructions aux volumes généreux, le plus souvent constitués en îlots cerclés de dessertes et situés tout à proximité des transports publics (CFF, GoldenPass et VMCV). Ces anciens sites industriels présentent donc une forte capacité de transformation en nouveaux quartiers, que la Commune de Montreux souhaite mixtes et vivants.

Fondé sur des actes de planification de détail, le réaménagement de ces secteurs s'est étudié successivement ou conjointement avec pour soucis récurrents, une mixité d'affectation, des espaces publics de qualité et une offre en logement à la portée de tous, ménages à revenu modéré compris.

Créer une vie de quartier et un dynamisme dans ces portions de territoire nécessite de répondre à ces trois critères, qui sont cumulativement porteurs de l'amélioration de la qualité de vie. Ainsi, la présence de commerces et activités au sein des habitations amène des va-et-vient et par conséquent de la vie (dynamisme) ; la qualité des espaces publics permet aux habitants et usagers des lieux de s'y sentir bien, d'avoir envie de s'y tenir ; une offre en logement à loyer modéré permet aux familles défavorisées de vivre dans un nouveau quartier qui présente toutes les qualités de vie que l'on peut souhaiter. A ce titre, la mixité intergénérationnelle doit aussi être évoquée (appartements protégés).

6.3. Actions mises en œuvre

6.3.1. Aides individuelles

L'Aide individuelle au logement (AIL) pour familles a été introduite en 2009 à Montreux.

6.3.2. Projets réalisés depuis 2010

A l'Etraz sous Crin (Rue de la Paix/Avenue des Alpes) : La réalisation de 20 logements dans l'immeuble Publica, a pu se concrétiser sur une SPB[38] totale de 8'000 m2, dont 30 % sont dédiés aux activités, soit 2'400 m2 SPB, dont 70 % sont dédiés à l'habitation, soit 5'600 m2 SPB. La Commune de Montreux a obtenu que , sur la part dédiée à l'habitation, soient réalisés ces 20 logements, répartis de la manière suivante :

5 deux pièces de	54.00 m2
4 trois pièces de	81.75 m2
5 quatre pièces de	101.40 m2
4 quatre pièces de	105.50 m2
2 quatre pièces de	112.80 m2

6.4. Visées et actions de développement prévues

6.4.1. Projets en voie de concrétisation

Des projets sont en bonne voie de concrétisation, tels que :

Harmony (Trait-Planches) : qui prévoit 109 appartements répartis sur six bâtiments, sur le site des anciennes imprimeries Corbaz. D'un site de locaux commerciaux, il devient un nouveau quartier de logements avec commerces et cheminements piétonniers ouverts au public. Après un important travail de démolition et de désamiantage de l'ancien bâtiment, les travaux de gros oeuvre ont débuté.

Le nouveau quartier présentera une SPB totale 17'000 m2, dont 15 % sont dédiés aux activités, soit 2'500 m2 SPB et 85 % sont dédiés à l'habitation, soit 14'450 m2 SPB, ainsi que des commerces au rez-de-chaussée et un parking souterrain. La Commune a obtenu que, sur la part dédiée à l'habitation, 1'140 m2 SPB soient réalisés sous forme de 15 appartements à loyers modérés, répartis de la manière suivante :

5 deux pièces de	48.33 m2
5 trois pièces de	70.33 m2
5 quatre pièces de	109.14 m2

Il est à noter que le régime suivi pour ancrer la réalisation de cette part de logement à loyer modéré est différente d'un quartier à l'autre. Ainsi, pour la Place de la Paix, la Municipalité a négocié cette obligation avec le maître de l'ouvrage uniquement par voie conventionnelle alors que pour le quartier Trait-Planches, cette obligation a pu être inscrite directement dans le dispositif réglementaire du PPA (art. 22), ce qui n'avait alors soulevé aucune réaction de la

[38] SPB = surface de plancher brute

part de l'Etat de Vaud (contrôle de la légalité) de par l'absence de base légale autre que l'art. 47 LATC.

PPA La Corsaz : le quartier comprend trois propriétaires et un PPA doit être présenté.

Des rencontres ont déjà eu lieu. Il s'agit d'inciter un des propriétaires à conserver un quota de logements existants à loyer abordable et pour les autres propriétaires à réaliser des logements dans un standing moyen et donc accessible.

Données relatives au PPA « La Corsaz » :

Le dossier propose l'implantation de 7 nouveaux bâtiments, en plus du maintien des constructions existantes (dont les loyers sont modérés), ainsi que la construction d'un parking souterrain. Les propriétaires actuels sont au nombre de trois. L'un d'eux est à la base du lancement de la démarche d'affectation. Les deux autres propriétaires n'ont pas l'intention de réaliser leur bien-fonds, sauf pour une des parcelles qui sera probablement vendues une fois le PPA légalisé.

Dans la future légalisation de ce PPA « La Corsaz », d'une SPB totale de 4'000 m2, dont 15 % sont dédiés aux activités, 600 m2 SPB et 85 % dédiés à l'habitation, soit 3'400 m2 SPB, une part des surfaces de planchers (SPB) destinée à la construction de logements à loyers abordables, au sein de chaque périmètre constructible, a été déterminée. Elle équivaut au 20 % du total de SPB attribuée au logement.

La délivrance des permis de construire dans les périmètres constructibles dudit PPA est conditionnée à la réalisation de logements à loyers modérés dans les proportions susmentionnées. Ladite convention sera valable une fois le PPA « La Corsaz » adopté.

6.4.2. Projets prévus

Quartier modèle aux Grands Prés - Projet en cours d'étude

Le site des Grands-Prés à Baugy, situé sur l'axe d'entrée de l'agglomération montreusienne, est un secteur de 2,5 hectares appartenant à la Commune. Ce lieu, proche du village de Chailly a fait l'objet d'un concours d'architecture européen pour jeunes architectes.

Le projet retenu abriterait un quartier d'habitation avec une forte dimension communautaire, qui prévoit la réalisation de onze bâtiments de 3 à 4 niveaux. L'ensemble des bâtiments totaliserait une surface habitable de près de 20'000 m2, dont plus de 17'000 SPB seraient affectés au logement, le solde étant destiné aux activités tertiaires.

La Commune étant propriétaire des terrains, elle pourrait y réaliser des logements accessibles à tous sans absolument passer par une subvention cantonale (aide à la pierre).

Projet d'un bâtiment mixte derrière la gare (ex-menuiserie Held)

La Municipalité projette de réaliser un bâtiment mixte administratif et de logements sur la base d'un partenariat public-privé derrière la gare, à l'emplacement de l'ex-menuiserie Held. Cette parcelle a été rachetée par la Commune en 2010.

Ce projet, visant à valoriser le secteur, comportera le regroupement des services administratifs de l'administration communale, des locaux du conservatoire en synergie avec la salle du NED, des logements en location, y compris des logements selon les modalités des loyers modérés.

Les études sont actuellement en cours, en vue de finaliser le plan partiel d'affectation (PPA) qui permettra de fixer le statut juridique du sol pour la réalisation de nouvelles constructions en termes : d'affectation, de densité de construction, d'accès. Ensuite, un concours d'architecture pourrait être lancé, afin de garantir la réalisation de constructions de la meilleure qualité possible.

Chernex Village

Un établissement médico-social, des appartements protégés, une crèche pour une vingtaine d'enfants sont projetés au centre du village ; comme évoqué plus haut, le périmètre d'étude englobe une parcelle communale (cf. chiffre 4.2.9, page 19)

Les études ne sont à ce jour pas assez abouties pour évoquer des chiffres plus précis.

Chailly-Monbrillant

Les prémices d'une étude sont en cours pour la création d'un établissement médico-social, des appartements protégés, une crèche, un APEMS et des appartements normaux.
A ce stade, il n'est cependant pas encore possible d'évoquer les aspects quantitatifs du programme.

6.4.3. Sites potentiels

Les secteurs ci-dessous correspondent à des sites d'une certaine importance où potentiellement la réalisation d'appartements à loyer modéré et/ou protégé serait envisageable :

- ex hôpital Riviera ;
- propriétés Haldy (parcelles Nos 150 + 12600).

6.5. Position de la Municipalité

Comme précisé dans son programme de législature, le logement est l'une des priorités de la Municipalité qui met en place une véritable politique à ce sujet. Les principaux objectifs visent à augmenter le nombre d'appartements mis à disposition et à renforcer la mixité de l'offre y compris celle relative aux loyers abordables, afin de répondre aux demandes d'une population aux besoins et moyens divers. Différentes mesures sont déjà en cours ou prévues, comme :

› la mise à disposition de terrains communaux sous forme de droit de superficie ;

› l'aide « à la pierre » notamment en faveur des coopératives d'habitation ;

› l'aide individuelle au logement (AIL) ;

› la planification de logement de secours, de transition et/ou communautaires ;

› un processus de dialogue instauré avec les milieux souhaitant investir dans l'immobilier.

Ce dialogue prend tout son sens lors de la nécessité de déterminer un acte de planification d'aménagement du territoire, comme un PPA par exemple. En particulier lorsque la localisation est intéressante – centre-ville, proximité de transports publics, etc. – la Municipalité propose de soutenir les investisseurs via les aides réglementaires pour généralement 20 % de logements à loyer modéré ou adapté (pourcentage admis par la Conseil communal (délibératif) lors des décisions relatives au futur PGA.

Ces partenariats publics-privés portent leurs fruits. Les PPA déposés ces dernières années ont pu ainsi intégrer un tel pourcentage de nouveaux appartements à loyers abordables. Ceux en cours de préparation le prévoient aussi. Le dialogue mis en place a permis aux investisseurs et promoteurs de mieux comprendre les mécanismes réglementaires et financiers leur permettant d'intégrer une telle participation dans leur projet. Il faut saluer l'ouverture de plusieurs représentants de ce secteur économique, qui se sont engagés dans ce processus, parfois en réorganisant totalement leur projet initial. Afin de réaliser ces processus, il s'agit de s'appuyer également sur les coopératives d'habitation présentes à Montreux. Ces institutions sont actives et volontaristes, elles gèrent déjà de nombreux bâtiments. Il est donc ainsi possible de compter sur leurs expériences, compétences et investissements, essentiels pour la bonne mise à disposition de ces nouveaux appartements.

Cette mixité recèle plusieurs avantages pour les divers partenaires. Outre l'évident soutien politique et financier de la part de la Commune, les promoteurs s'y retrouvent en diversifiant leurs sources de revenus, en disposant sur la durée de ressources liées aux loyers – qu'ils soient du régime dit « normal » ou adapté. Ces revenus sont parfaitement complémentaires aux ventes directes des appartements prévus pour cela. Cette solution est aussi utile actuellement dans le cadre des nouvelles règles instaurées suite aux votes sur l'aménagement du territoire (LAT) ou sur l'initiative sur les résidences secondaires.

La Commune est également bénéficiaire d'une telle mixité et d'une telle offre supplémentaire d'appartements en location et en location à loyer adapté. En effet, cela permet à de nombreux jeunes de familles montreusiennes de pouvoir imaginer demeurer dans leur commune au moment où ils souhaitent s'installer. C'est ainsi une bonne réponse à une question forte de la population. Cette mixité facilite aussi la vie en communauté, rendant ces quartiers vivants et animés tout au long de l'année. Elle présente également des avantages certains pour les commerces de voisinage, qui contribuent ainsi à l'animation et à la vie dans ces divers quartiers et villages. Sans exagération, les premiers résultats démontrent l'intérêt de cette mixité et des mesures prises pour la mise en œuvre de cette politique communale du logement plus équilibrée et plus volontariste, s'appuyant sur un dialogue renouvelé avec les milieux privés de l'immobilier, réalisant ainsi des partenariats privés-publics forts et utiles pour la population et pour Montreux.

7. Réponses aux postulats

La Municipalité estime que les projets présentés dans le présent rapport, répondent aux attentes formulées dans les postulats ci-dessous.

7.1. Motion de Mme Irina Gote

Motion transformée en postulat de Mme Irina Gote « Pour la création d'appartements protégés pour nos aînés, notamment sur le site de l'Hôpital de Montreux », pris en considération le 8 décembre 2010 :

« En Suisse si le 90 % des personnes âgées vit à la maison jusqu'à un peu plus de 80 ans, la question du maintien de l'indépendance se pose à partir de cet âge. Et puisque cette tranche de la population est en constante augmentation, il est clair que nous sommes en présence d'un vrai problème de société.

Dès lors, un appartement protégé s'adresse à toute personne qui nécessite un environnement sécurisé et adapté à un problème de mobilité. Ainsi beaucoup de petits détails sont pris en considération afin de maintenir l'indépendance du locataire. Dans la mesure du possible les immeubles sont construits à proximité d'un EMS. Les assurances AVS, AI et les Prestations Complémentaires (PC) entrent en matière pour une aide à ce type de logements.

Aujourd'hui les communes comme le canton reconnaissent l'utilité des appartements protégés comme une des alternatives aux EMS, option intermédiaire beaucoup moins onéreuse pour la société. A titre d'exemple, pour le privé, une chambre à un lit en EMS coûte entre Fr. 40'000.- et Fr. 80'000.- par année, contre Fr. 12'000.- pour un appartement protégé de 1,5 pièces.

D'ici à 2015, le canton de Vaud compte investir plus de 635 millions pour la construction et la transformation de 1'700 lits. Ce dernier compte à ce jour 32 immeubles proposant plus de 1'000 logements de 2,5 à 3,5 pièces. 39 autres projets sont en cours de réalisation. Ces chiffres sont tirés du large inventaire lancé par le chef du département des Affaires sociales, Pierre-Yves Maillard et celui de l'Economie, Jean-Claude Mermoud. Pour ces conseillers d'Etat, les logements protégés constituent le troisième pilier de la politique médico-sociale. Ils complètent les deux autres qui sont les établissements médico-sociaux et les services de soins à domicile.

A Montreux, ville où les EMS dit de luxe sont en nombre, le logement en appartement protégé serait également une excellente alternative pour nos aînés.

Ainsi, par le biais de ce postulat, je souhaiterais que la Municipalité dresse le bilan et fasse un état des lieux de la situation dans ce domaine, sur le territoire de notre commune. Je pense qu'une analyse détaillée des besoins en matière de logements de la tranche de la population concernée, serait également une bonne chose.

D'autre part, je souhaiterai que la commune prenne des mesures incitatives quant à la favorisation de l'implantation et la création d'appartements de ce type. Dans cette optique, il

faudrait analyser la faisabilité de tels projets sur les différentes parcelles qui sont propriété communale et cela bien entendu dans le cadre d'un partenariat public-privé.

Pour conclure, je demande que mon postulat soit renvoyé en commission pour étude et rapport. »

7.2. Postulat de M. Olivier Mark

Postulat de M. Olivier Mark « Définissons un véritable « Objectif logement » communal, pour que les Montreusiens puissent rester à Montreux, à long terme aussi » pris en considération le 2 février 2011 :

« S'il y a bien un point qui nous rassemble ici, au conseil communal, c'est le fait que nous habitions tous sur la commune.

Et cela nous paraît normal. Cette évidence pourrait masquer un problème fondamental : nos enfants pourront-ils toujours habiter à Montreux, demain, comme nous, aujourd'hui ?

Notre ville est prospère, et c'est tant mieux. Je suis en effet d'avis que seul un développement économique soutenu nous permettra de faire face aux défis écologiques et sociaux de l'avenir. Pourtant, cycliquement, ce développement prend des allures moins harmonieuses qu'on pourrait le souhaiter. Les ressources d'une ville touristique sont en effet le sol et l'espace dont nous disposons. Or, la place n'est pas inépuisable. Ce fait s'accentue lorsque des objectifs qualitatifs ambitieux sont visés, à juste titre d'ailleurs, comme à Montreux.

En effet, plus on réglemente la mise à disposition d'un territoire convoité et attractif, plus les possibilités de construire se restreignent. Et plus la spéculation guette, bien entendu… à Montreux, on parle d'ores et déjà de transactions immobilières pour des appartements à Fr. 25'000.- le m2 !

Si des mesures ne sont pas prises pour limiter cette tendance, les Montreusiens pourraient vivre ce que les habitants de Courchevelle ou de Verbier vivent depuis longtemps. Là-bas, les indigènes doivent parfois se retirer dans des communes alentours moins prisées, car les logements sur place deviennent trop onéreux pour le commun des mortels. Or, une région ne peut pas vivre que de résidants saisonniers, qui n'exercent aucune activité économique sur place.

Alors, que faire ? La solution miracle existe-t-elle ?

L'aide à la pierre, c'est-à-dire le subventionnement à la construction, serait inadéquat pour les logements destinés aux citoyens de la « classe moyenne », soit la majorité de la population. Nous n'aurions d'ailleurs pas les moyens d'une telle politique. De telles mesures sont déjà mises en œuvre pour nos concitoyens dont les revenus sont les moins élevés, lorsque cela est strictement nécessaire. Nous connaissons en effet les dérives potentielles de cette méthode, et il ne faudrait pas la généraliser.

D'autre part, agir en se basant uniquement sur la règlementation de la construction et de l'affectation du sol mènerait probablement à une nouvelle aggravation de la situation. Cette

mesure doit être complémentaire à d'autres, si on veut éviter des curiosités en termes qualitatifs ou spéculatifs.

Il existe une autre possibilité très intéressante pour détendre le marché : mettre en action des mécanismes coercitifs et coordonnés, notamment par le biais du formidable levier que représente le patrimoine foncier communal. Lors des poussées inflationnistes sont détectées dans un segment sensible, par exemple pour les logements des familles, il faudrait mettre du terrain communal à disposition pour créer des logements, de manière ponctuelle et limitée, dans le cadre d'opérations public/privé, mais sans forcément subventionner la construction par ailleurs.

Il ne s'agit bien entendu pas de faire de la commune le plus grand promoteur de notre région. Les constructions doivent rester l'affaire d'acteurs privés, par exemple des coopératives. Sinon, nous entrerions dans un système planifié qui déraillerait inévitablement par rapport aux réels besoins de la société. Il s'agirait donc d'agir par touches ciblées dans ce domaine, que ce soit dans l'espace et dans le temps.

La solution miracle n'existe donc pas. Il faut élaborer une véritable stratégie communale du logement, documentée et chiffrée, qui fait objectivement défaut actuellement : je cite un « objectif logement communal ».

Résumons donc un peu les mesures souhaitées :

1. *Premièrement, comme une analyse doit précéder toute action, il faut mettre en place un vrai tableau de bord de la situation du logement dans les différents segments, avec l'aide d'acteurs privés et publics, pour connaître les besoins en logements et les prix, notamment pour les familles.*

2. *Etudier toute possibilité de densification des zones d'ores et déjà colonisées et urbanisées de la commune, tout en respectant les préceptes qualitatifs que les Montreusiens souhaitent préserver.*

3. *Prévoir un véritable plan d'action communal pour utiliser le levier du territoire foncier communal, de manière ponctuelle et ciblée, et mettre à disposition certains de nos terrains pour construire des logements non subventionnés, pour contrecarrer les poussées spéculatives excessives. Des partenariats privés-publics, basés sur des droits de superficie finement élaborés, devraient être mis en place à cette fin.*

4. *Prévoir toute autre mesure parallèlement aux subventionnements d'ores et déjà mis en œuvre, en connaissant les faiblesses et les risques de ce genre d'aides, qui devrait se limiter aux logements destinés aux citoyens dont les revenus sont les moins élevés.*

En 2010, la pénurie de logements touche d'ores et déjà la « classe moyenne » dans la région. Les PME montreusiennes peinent déjà à recruter du personnel qualifié dans un rayon géographique raisonnable. Nous connaissons tous des parents ou des proches qui ont dû s'exiler pour des raisons financières. Tout cela provoque des déplacements intra-urbains déraisonnables et nuit à l'environnement.

La problématique est digne d'intérêt pour tous les acteurs, il est temps d'agir au-delà des projets ponctuels présentés à ce jour. Nous serons encore plus nombreux à être touchés par

de graves difficultés si rien n'est entrepris, et cela verrouillera durablement le développement économique de notre commune.

Les mesures précitées devraient raisonner quelque peu cette situation préoccupante. Mettons donc au point un objectif logement communal et actualisons-le en permanence.

Merci de votre attention. »

7.3. Postulat de M. Christian Bécherraz

Postulat de M. Christian Bécherraz « demandant à la Municipalité de présenter un rapport sur la diversité et l'utilisation des aides au logement à disposition des Montreusiennes et des Montreusiens afin d'éviter les «trous » dans le filet social », pris en considération le 23 mai 2012 :

« Ce n'est un secret pour personne, il devient de plus en plus difficile de se loger à Montreux pour des prix abordables. Entre les montants, souvent démesurés des appartements à vendre et ceux, non moins surfaits de certaines locations, les Montreusiens modestes n'ont souvent pas d'autre choix que celui de quitter la commune.

La récente adoption par le Conseil communal d'un « Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés et à loyers modérés » et la modification du « Règlement communal sur l'aide individuelle au logement » montrent que la Municipalité tente de faire face aux problèmes, mais la situation générale, sur le territoire communal, demande à être clarifiée.

En effet, plusieurs mesures peuvent venir en aide aux personnes habitant la commune mais toutes ne sont pas connues et, souvent, les gens ne savent même pas qu'elles existent. De plus, si on prend l'aide individuelle au logement, l'AIL, elle ne concerne que les familles avec enfant(s) les personnes seules, âgées et à bas revenu n'y ont pas droit.

Dès lors, je demande que, par un rapport circonstancié, la Municipalité dresse le tableau complet des mesures qui sont en place ou qu'elle compte mettre en œuvre pour améliorer l'accès des Montreusiens au logement. Je demande aussi que le Conseil soit renseigné sur la façon dont les aides actuelles sont utilisées et également sur la manière dont la communication est faite auprès de la population concernée. »

8. Développement durable

8.1. Cohérence sur le plan économique

La recherche de collaboration et de cohérence entre les milieux immobiliers et la Commune permettra la mise sur le marché de logement au juste prix. Cela offrira aux familles montreusiennes la possibilité de poursuivre leur projet de vie dans leur commune. Le système d'aide personnalisée leur permettra de mettre en adéquation la charge locative avec leur capacité économique.

Le financement de l'aide attribuée, à charge de la commune, sera couvert, entièrement ou partiellement, par les rentes des terrains communaux mis en droit de superficie (DDP).

8.2. Cohérence sur le plan de la protection de l'environnement

Les logements à construire devront répondre aux exigences écologiques et énergétiques du label Minergie ou des critères équivalents. La configuration des logements et le choix des matériaux seront fondés sur le principe du développement durable. Les cheminements et espaces de détente attenants seront conçus selon des critères écologiques et favoriseront les rencontres au sein de la population.

8.3. Cohérence sur le plan social

Le principe du loyer au juste prix, associé à un système d'aide personnalisée allouée directement aux bénéficiaires, facilitera l'accès à un logement ajusté à leur capacité financière. Ce système évolutif permettra aux habitants concernés de garder leur logement, de conserver leur réseau social, tout en assurant une mixité sociale dans le secteur.

9. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le rapport No 01/2014 de la Municipalité du 20 décembre 2013 relatif à la situation et la politique du logement à Montreux et réponses à la motion transformée en postulat de Mme Irina Gote « Pour la création d'appartements protégés pour nos aînés, notamment sur le site de l'Hôpital de Montreux », pris en considération le 8 décembre 2010, aux postulats de M. Olivier Mark « Définissons un véritable « Objectif logement » communal, pour que les Montreusiens puissent rester à Montreux, à long terme aussi », pris en considération le 2 février 2011 et de M. Christian Bécherraz « demandant à la Municipalité de présenter un rapport sur la diversité et l'utilisation des aides au logement à disposition des Montreusiennes et des Montreusiens afin d'éviter les « trous » dans le filet social », pris en considération le 23 mai 2012,

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

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

DECIDE

de prendre acte du présent rapport relatif à la situation et la politique du logement à Montreux

1. en réponse à la motion transformée en postulat de Mme Irina Gote « Pour la création d'appartements protégés pour nos aînés, notamment sur le site de l'Hôpital de Montreux », pris en considération le 8 décembre 2010,

2. en réponse au postulat de M. Olivier Mark « Définissons un véritable « Objectif logement », pour que les Montreusiens puissent rester à Montreux à long terme aussi », pris en considération le 2 février 2011,

3. en réponse au postulat de M. Christian Bécherraz concernant « la diversité et l'utilisation des aides au logement à disposition des Montreusiennes et des Montreusiens, afin d'éviter les « trous» dans le filet social », pris en considération le 23 mai 2012.

Ainsi adopté le 20 décembre 2013

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic La Secrétaire

L. Wehrli L.S. C. Martin

Annexes : I Glossaire
II Références légales

Délégation municipale : Mme J. Pellet, Conseillère municipale
M. Ch. Neukomm, Conseiller municipal

G L O S S A I R E

AIL	Aide individuelle au logement
ASH	Association suisse pour l'habitat
CCL	Centrale d'émission pour la construction d'utilité publique
DDP	Droit distinct permanent (= droit de superficie)
LAAL	Loi concernant l'aliénation d'appartements loués
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété Entrée en vigueur le 1er janvier 1975, abrogée en 2003
LDTR	Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation
LL	Loi sur le logement du 9 septembre 1975, Vaud
LOG	Loi sur le logement, loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix Modéré (2003)
OCL	Office communal du logement
OFL	Office fédéral du logement
OLCAP 843.1	Ordonnance de l'application de la LCAP
LOG 842.1	Ordonnance d'application de la LOG
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PPE	Propriété par étages
RAIL	Règlement sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007
RCOL	Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics
RCOLLM	Règlement sur les conditions d'occupations des logements à loyers modérés
RLL	Règlement d'application de la LL du 9 septembre 1975
STATVD	Service cantonal de recherche et d'information statistiques

SVLM	Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés
SCL	Division du logement du Service des communes et du logement, rattaché au Département des institutions et de la sécurité. (Anciennement UL et SELT)

REFERENCES LEGALES

Les références légales principales mentionnées ci-après indiquent en particulier le rôle de l'Etat et des communes dans le domaine du logement.

Depuis 2003, les aides fédérales, accordées précédemment sous certaines conditions aux locataires d'immeubles subventionnés, ne sont plus possibles. Le budget de la Confédération est gelé. Cependant le cadre légal existe toujours.

Constitution vaudoise[39] (Cst-Vd) :

Titre II – Droits fondamentaux
Art. 33 : Minimum vital et logement d'urgence

Toute personne dans le besoin a droit à un logement d'urgence approprié et aux moyens indispensables pour mener une existence conforme à la dignité humaine.

Titre III – Tâches et responsabilités de l'Etat et des communes
Chapitre 7 – Politique sociale et santé publique
Art. 67 : Logement.

L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.

Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et à la création d'un système d'aide personnalisée au logement.

Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.

Loi cantonale sur le logement (LL) du 9 septembre 1975[40] :

Cette loi permet de soutenir la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés.
Chapitre 2 – Tâches des communes

Art. 2
Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.

Art. 3
Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc).

[39] Constitution du Canton de Vaud, adoptée et entrée en vigueur le 14.04.2003
[40] Loi sur le logement du 09.09.1975 (LL) - RSV 840.11 et son Règlement d'application du 17.01.2007 (RLL) – RSV 840.11.1

Règlements cantonaux :

Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL)[41] . Ce règlement est valable dans l'aide à la pierre dégressive. Immeubles subventionnés construits avant 2007.

Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)[42]. Ce règlement s'applique à l'aide à la pierre, soit aux immeubles construits dès 2007.

Règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL)[43]. Ce règlement s'applique à l'aide individuelle au logement pour famille et famille monoparentale.

L'arrêté du 5 septembre 2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL)[44].

Loi sur l'aménagement du territoire (LACT)[45] :

Le Plan directeur communal, dont la stratégie de logement fait partie, doit comporter un volet définissant les modalités de sa mise en œuvre (art. 36, al. 2 LATC). Il s'agit d'identifier les mesures à mettre en place au niveau de la planification, de la gestion du patrimoine et du développement d'infrastructures, en précisant les moyens (comment ?), l'horizon temporel (quand ?), ainsi que les personnes responsables et les acteurs impliqués (qui ?).

Règlement communal :

Prescriptions communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements subventionnés du 7 août 1992.

Règlement communal sur l'aide individuelle au logement du 21 août 2009.

[41] Règlement du 24.07.1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics – RSV 840.11.2
[42] Règlement du 17.01.2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés – RSV 840.11.2.5
[43] Règlement du 05.09.2007 sur l'aide individuelle au logement – RSV 840.11.3
[44] Arrêté du 05.09.2007 fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement – RSV 840.11.3.1
[45] Loi sur l'aménagement du territoire (LACT) du 04.12.1985 – RSV 700.11