COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 23.02.2014

01/2014

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du rapport-préavis
Rapport relatif à la situation et à 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 aux logements à disposition de Montreusiennes et Montreusiens afin d'éviter les "trous" dans le filet social", pris en considération le 23 mai 2012

Présidente :	Buchet Bulliard Catherine (UDC)
Membres :	Stéphane Barbey (Les Verts) Christian Bécherraz (SOC) Bruno Femia (SOC) Joe (Joseph) Filippone (PLR) Claude-Pascal Gay (PLR) Emmanuel Gétaz (ML) Alain Imhof (SOC) Bernard Schmid (PLR) Pierre-André Spahn (PLR)

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Votre commission s'est réunie le 11 février 2014 à la Villa Mounsey. Elle remercie Madame la municipale Jacqueline Pellet, Mme Monique Bornet Amstein, cheffe des services sociaux ainsi que M. Jean Lou Barraud, chef de service de l'urbanisme.

Certains commissaires déclarent préalablement leurs intérêts et après consultation et à l'unanimité, leur présence n'est pas remise en cause. Il s'agit de :

- M. Bernard Schmid, membre du comité de la SOCIM,

- M. Pierre-André Spahn, membre de la SOCIM par le biais de la SICOM,

- M. Christian Bécherraz, membre de la CHAM.

La parole est donnée à la Municipalité. Mme la municipale Jacqueline Pellet explique que ce rapport répond à 3 postulats et démontre la complexité du dossier du logement à Montreux et des éléments liés au domaine foncier. A travers ce rapport, la volonté a été de répertorier les concepts de base, de les éclairer pour ensuite dégager des pistes d'action, en cours ou abouties, afin de pouvoir comprendre l'approche globale de cette problématique. Il s'agit d'une photographie de la situation du logement à Montreux.

Quelques commissaires soulignent la qualité du rapport qui permet de bien comprendre comment les différents concepts s'articulent et donne une vision globale, avec un contenu qui sera utile dans de nombreux domaines de notre Commune. Un commissaire déplore toutefois de ne pas avoir une situation des coûts des loyers sur la commune, car selon les chiffres, 62% de la population aurait un revenu inférieur à la moyenne mais sont tout de même logés.

Mme la municipale Jacqueline Pellet précise qu'il existe également des loyers bas à Montreux, mais qu'ils n'ont pas la possibilité d'en faire l'analyse. En effet, tous les chiffres cités dans ce rapport proviennent du SCRIS et datent de 2010. Aujourd'hui, Mme Bornet Amstein explique qu'ils commencent à avoir des éléments à l'Office du logement grâce à l'introduction de l'aide individuelle au logement (AIL) qui permet d'avoir quelques indicateurs : en effet, plusieurs de ces demandes d'aide ont été refusées pour cause de loyers bon marché dans un bon nombre de quartier à Montreux et dans les villages environnants.

Une lecture page par page du rapport est alors débutée. Les questions posées à la Municipalité et les remarques faites à celle-ci seront séparées pour plus de clarté.

Compte tenu d'un manque de clarté au chapitre '4.2.2. Logements en propriété (marché libre)', la modification suivante est proposée : *« En 2010, le nombre de logements sur la commune était de 14'439. Ce nombre représente l'ensemble des logements existants, qu'ils soient en location ou en propriété privée. »*

Questions

Droit de superficie (p.9) : Que fait la commune ? Qui bénéficie de ce droit de superficie ? Quel contrôle la commune a-t-elle sur les baux ?

Mme Bornet Amstein répond que certains droits de superficie ont été accordés il y a bien des années alors que la commune avait des terrains libres. Ils étaient uniquement accordés à des coopératives qui construisaient des appartements à loyer subventionné. Jamais d'autres droits de superficie n'ont été accordés. Aujourd'hui, par exemple, ces appartements restent sous contrôle durant 15 ans de façon linéaire. Lorsqu'ils sont libérés du contrôle du canton et de la commune, ils tombent sous le droit du bail et les loyers peuvent être augmentés selon celui-ci. Il existe également un droit de superficie pour les entreprises, p. ex. le secteur industriel de Chailly. Le prix moyen au m2 est celui du marché et se calcule en fonction de la valeur du terrain en zone industrielle.

Situation de pénurie (p.10) : Qu'est-ce qui justifie une telle différence entre Montreux et la moyenne vaudoise dans les années 1998-2003, est-ce typique de notre commune? Est-ce lié à des constructions ou des appartements vides qui sont vendus et deviennent des résidences secondaires ?

Il est difficile de répondre précisément à cette question puisque la commune ne sait pas quelles sortes de logements sont libres. Pour mieux comprendre ces chiffres, Mme Bornet Amstein précise comment cette statistique est établie. A la mi-mai, tous les offices communaux du logement, ainsi que les communes d'importance du Canton, reçoivent la statistique à remplir. Ils doivent envoyer un formulaire aux gérances sises sur la Commune et retourner les appartements qu'ils ont à louer ou à vendre à cette date-là, y compris les locaux industriels. Les renseignements sont ensuite retransmis au Canton. Il s'agit donc d'une photographie établie au 1er juin de l'année en cours, qui ne tient pas compte des mouvements sur la commune durant l'année. Cette statistique ne comprend aucune indication de prix.

M. Barraud rajoute que dans ces années-là, il y avait également la mise à l'étude du plan directeur communal où la volonté était d'urbaniser 35% du territoire. Plus de 3000 logement avaient alors été construits.

Un commissaire ajoute que de nombreux logements avaient été construits dans les années 1990 mais qu'en 2000, la situation économique s'étant détériorée, les gens se sont rapprochés des pôles économiques (Genève et Lausanne) ce qui a eu pour conséquence que de nombreux logements ne trouvaient pas de locataires potentiels.

Logements d'urgence, logements de transition et logement communautaires (p.17-18) : quelles sont les différences ? Qui prend en charge ces différents paliers ?

Mme Bornet Amstein explique que lors de la dernière législature, le canton avait édicté un programme pour différents types de logement qui permettait d'assurer un toit à chaque personne, quelles que soient ses difficultés. Dès lors, les communes ont été fortement incitées à le suivre pour palier aux 'trous' du filet social.

Voici les différences, du plus démuni (celui qui n'a pas de logement) au moins démuni (celui qui est autonome et paie son loyer sans aucune aide) :

1) le logement de secours (inclus dans la facture sociale) offre un lieu pour dormir à toute personne n'en ayant pas. Elle peut occuper un lit pour la nuit mais doit partir chaque matin. Elle peut y rester jusqu'à 45 nuits d'affilées. La nuit coûte CHF 5.- et le repas CHF 3.-

2) le logement communautaire permet de parer aux besoins les plus pressants d'une personne faisant face à des difficultés (séparation p.ex.) et qui se retrouve sans logement. Elle occupe une chambre et bénéficie des locaux communautaires. Elle reçoit un appui pour la recherche d'appartement et à un suivi socio-éducatif. Elle signe un bail de location pour la chambre et les locaux communautaires.

3) le logement de transition est le type de logement qu'offre la fondation Apollo. Elle

répond à des personnes endettées ou qui ont des problèmes de comportements. Elle offre un suivi social et tente ainsi de les 'éduquer' pour qu'ils puissent soit garder leur logement soit en trouver un nouveau. Les locataires paient eux-mêmes leur loyer.

4) le logement modéré qui a un bail normal

5) le logement en marché libre

Pour répondre à la deuxième question, Mme Bornet Amstein explique que partout l'individu paie quelque chose. Elle rajoute que la commune a l'interdiction de signer des baux ou d'être caution pour des gens étant aux services sociaux et touchant le RI. Tout au plus, elle peut faire des lettres d'engagement.

Les logements protégés (p. 19) : Anticipe-t-on sur les besoins futurs ?

Les logements protégés proposent un service en plus de l'appartement. On trouve dans les statuts de ces fondations ou résidences, une partie où il y a des appartements protégés subventionnés et une autre partie où il y a des appartements privés. Pour les appartements protégés subventionnés, les prix sont imposés par le canton et hyper contrôlés selon un système financier très compliqué.

Pour les besoins de logements protégés, le canton établit une carte et répartit les projets. La commune n'est pas initiatrice de tels projets, mais elle travaille en partenariat avec ces fondations. Aujourd'hui, contrairement à ce qu'on pensait il y a quelques années, l'appartement protégé démontre que ce n'est pas l'avenir, les projections financières étant beaucoup plus élevées qu'un maintien à domicile. On préfère aujourd'hui une intervention à domicile la plus longue possible avant l'arrivée en EMS. La tendance démontre que ce type de logement protégé sera plutôt pour des couples. Une autre tendance qui se dégage également est l'appartement en communauté où plusieurs personnes âgées se réunissent pour vivre ensemble.

Population touchée dans ce rapport : quelle est la population touchée ? Qui sont ces personnes ?

Mme Bornet Amstein ne peut pas répondre de manière spécifique. Elle doit cumuler les catégories. Cela peut aller d'une personne en précarité complète à une famille à revenu moyen. Elle dit traiter environ 720 dossiers par mois, un dossier n'étant pas l'équivalent d'une personne, dont la durée est soit ponctuelle, soit de quelques mois ou de plusieurs mois. Environ 200 sont traités au travers des prestations complémentaires tels que l'AVS ou l'A et comprennent déjà un montant pour le logement. L'Aide individuelle au logement avec taux d'effort et l'aide aux logements subventionnés s'adressent à des familles de catégorie moyenne. Aujourd'hui, on dispose d'outils, cependant on ne connaît pas les charges futures de la commune.

Mme Bornet Amstein fait parvenir à la commission les indicateurs de personnes qui touchent une aide sociale. Comme ce ne sont pas des statistiques, mais des indicateurs, il faut les traiter avec prudence :

Aide sociale (Revenu d'Insertion) : une moyenne de 700 dossiers payés par mois (comprend une aide au logement)

Aide individuelle au logement (AIL) : 98 personnes ont touché de l'AIL en 2013, pour une contribution communale s'élevant à CHF 88'852.50.

Prestations complémentaires (PC cant.) : 1249 personnes ont touché les PC, valeur 31.12.2012.

Subside assurance maladie cantonale : 6520 personnes ont touché le subside, valeur 31.12.2012.

Appartements subventionnés : les locataires de logements subventionnés ou précédemment subventionnés bénéficient indirectement de subventions communales et cantonales, au travers de l'abaissement de leur loyer.

Développement durable (p.43): A-t-on défini une projection en terme de logement ? En terme de cohérence et développement de la ville ? Le commissaire souligne qu'un logement pour une famille a un impact sur les infrastructures scolaires, sur l'accueil d'entreprises pour créer des emplois, sur les transports etc.

Mme la municipale Jacqueline Pellet répond qu'au niveau scolaire et de la petite enfance, des réflexions sont déjà en cours et des négociations ouvertes avec des privés. Cela demande une approche globale et l'analyse de la situation économico-sociale à Montreux devrait faire partie d'un autre rapport ! M. Barraud souligne qu'il y a un potentiel des zones à bâtir et que le rapport 47 sur l'Ordonnance de l'Aménagement du Territoire (OAT) du Plan Général d'Affectation (PGA) est relativement clair sur l'évolution de la ville. Il y a une volonté claire de la Municipalité non seulement de prévoir des surfaces pour les habitants mais aussi de créer des emplois.

Remarques

Un commissaire souligne fortement la nécessité de faire attention aux proportions des revenus et gérer le logement pour que la commune ne fasse pas faillite. Il s'agit de garder des contribuables qui paient des impôts et c'est notre rôle de faire attention à cela. Aujourd'hui, la proportionnalité qui compose la commune est intéressante car elle lui permet de vivre financièrement.

Un autre commissaire partage cette analyse et confirme qu'il ne faut pas faire abstraction de ces réalités financières. Il pense que la solution peut être dans la diminution des résidences secondaires et l'augmentation de résidences principales qui attireraient des bons contribuables.

Mme la municipale Jacqueline Pellet confirme que la recherche de l'équilibre est une constante. Le choix du conseil communal qui a voté 20% de logements subventionnés est un fort levier d'action avec les promoteurs qui permet de négocier et d'influencer la qualité des personnes qui occuperont ces logements. Mme Bornet Amstein insiste sur le fait que les

logements subventionnés sont destinés à des familles ou couples de catégorie moyenne, population active, qui ont besoin à un moment donné d'un coup de pouce pour continuer et qui faut pouvoir loger.

Un dernier commissaire s'exprime en disant qu'il s'agit d'une manière de faire saine et qui évite ainsi la polarisation du marché du logement.

Alors que les appartements à haut standing et les loyers protégés se trouvent à l'extrême d'une même droite, il s'agit de rester vigilant sur des appartements qui se situent entre ces deux extrêmes et accessibles à des gens qui ne reçoivent aucune subvention.

Il y a 20% de vacances des résidences secondaires, immense réservoir d'appartements vides cependant non vacants sur le marché du logement. En 2010, le nombre de propriétés en marché libre était de 14'439, y compris les logements secondaires (p. 14). Ce qui veut dire que 2'888 logements (20%) sont peu habités. Un commissaire remarque qu'il aurait apprécié avoir un paragraphe prospectif sur les possibilités de ces 20% vides. Il insiste sur ce sujet, désirant trouver des moyens de pousser les propriétaires à remettre les résidences secondaires peu utilisées.

Mme la municipale Jacqueline Pellet explique, qu'à son arrivée, la mission de l'office communal du logement de Montreux n'était pas connue. Elle les a donc défini très précisément en p.34 du présent rapport. Elle ajoute que depuis le dépôt de ce rapport une démarche régionale a été entamée par les syndics des 10 communes pour examiner ce qui serait à faire dans la région. M. Barraud dit également que depuis la votation sur l'initiative Weber, la commune travaille sur une ordonnance provisoire qui est en cours de devenir définitive où pas mal de choses seront introduites. Pour compléter, il souligne que la pratique aujourd'hui veut que toute nouvelle construction et changements d'affectation soient mentionnés au registre foncier obligeant ainsi à se positionner comme résidence principale. Mme Bornet Amstein rappelle que ce rapport se veut en réponse au postulat et motions pendantes auprès du Conseil communal et qu'il n'y a pas là-dedans une réflexion initiée par rapport à la lex Weber.

Une discussion s'engage sur les projets prévus, car certains éléments doivent être débattus de manière plus approfondie par voie de préavis. Mme la municipale Jacqueline Pellet confirme que l'option choisie dans ce rapport a été la transparence, également pour permettre la pré-réflexion. Mais elle confirme aux commissaires présents que pour chaque point, un préavis sera déposé. Il en est simplement fait mention, toutefois sans valeur d'engagement pour le Conseil communal.

Un commissaire rajoute que le Conseil communal prend acte de ce rapport mais qu'en aucun cas il l'approuve.

Les seules statistiques disponibles concernant le logement sont celles du Canton. La commune ne possède aucun outil statistique. M. Barraud indique toutefois que la LHR (Loi sur l'Harmonisation des Registres) a débuté et qu'elle permet de numéroter les bâtiments et les logements. Un commissaire indique que deux instituts, Wüest et partner ainsi que la CIFI, procurent des chiffres et conseils, bases de décisions, aux acteurs de l'immobilier, du

développement territorial et de la construction.

Pyramides des âges (p.7) démontre que la commune de Montreux possède une grosse population et que la tranche des 20-29 ans est fortement présente, beaucoup cependant appartenant aux écoles hôtelières de notre commune. Au 31.12.2013, 2410 étudiants sont inscrits dans notre commune.

La répartition par tranches de revenus (p. 8) sont des revenus nets après déduction. Le nombre de contribuables soumis à l'impôt revenu et fortune 'personnes physiques' est de 16'747.

Postulat de M. Bécherraz (p.43) : étant membre de la commission, ce dernier fait savoir que ce rapport ne répond pas à son postulat. Il dit qu'il manque l'aide individuelle pour personnes seule et âgée. Il lui est répondu qu'administrativement, cela serait quelque chose d'extrêmement lourd pour la commune et, après examen de la situation, non pertinent. Mme Bornet Amstein cite en exemple la commune de Lutry, qui l'a mis en place alors que personne depuis ne l'a demandé. Mme Bornet Amstein explique que, tout d'abord, si mettre en place une telle mesure amène à traiter des décisions de refus (la personne âgée à bas revenu à droit à une prestation complémentaire cantonale), alors c'est une dépense trop élevée pour délivrer une aide qui nécessiterait 0,5 EPT. Ensuite, il serait nécessaire de se baser sur un barème cantonal, limiter le nombre de pièces, ramener le barème communal à 2 et 3 pièces, etc. Il faut savoir qu'au niveau du canton, l'aide individuelle pour personne seule a été abandonnée. Une partie de la réponse de ce postulat se trouve dans le préavis 2/2014, le contrat de prestation avec la Fondation Apollo.

Conclusion

Conclusions

En conclusion, à 9 voix pour et une abstention, la commission recommande de prendre acte du présent rapport et 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.

9 oui, 0 non, 1 abstention, 0 bulletin blanc.

La présidente-rapporteuse
Buchet Bulliard Catherine (UDC)