



Commune de
Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS No 07-2026

concernant l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions immobilières dans le cadre de l'exercice des droits de préemption institués par la LPPPL du 10.05.2016 et par la LPrPCI du 30.11.2021

Date proposée pour la séance de la commission des finances :

Lundi 02.02.2026 – 19.30

Salle du Léman

*LPPPL : Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LPrPCI : Loi la protection du patrimoine culturel immobilier*

Blonay, le 16 décembre 2025

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis propose au Conseil communal d'accorder à la Municipalité une limite d'un montant de CHF 5'000'000.- pour l'acquisition foncière afin de lancer une politique foncière communale.

En adoptant ce préavis, le Conseil communal accorde ainsi les moyens nécessaires à la Municipalité lui permettant de statuer et gérer de manière efficiente l'acquisition et l'aliénation de bien-fonds et de droit réels immobiliers en fonction d'opportunités foncières politico-stratégiques qui nécessitent une certaine réactivité et/ou anticipation, notamment en application des possibilités offertes dans le cadre de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

2. Bases légales

2.1. Loi sur les communes

La loi sur les communes (LC) du 28 février 1956 (état au 1er janvier 2022) prévoit la répartition des attributions entre les différentes autorités d'une part, et la responsabilité des communes, d'autre part.

L'article 4, al 1, chiffre 6 explicite que : « *Le conseil général ou communal délibère sur : (...) l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières* ». L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite. (...) Les délégations de compétence prévues aux chiffres 6, 6 bis et 8 sont accordées pour la durée d'une législature, à moins qu'elles ne figurent dans un règlement arrêté par le conseil. Ces décisions sont sujettes au référendum. La municipalité doit rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait de ses compétence ».

L'article 44, al 1, chiffre 1, explicite que : « *L'administration des biens de la commune comprend : l'administration du domaine privé ; la municipalité a toutefois la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune ; la perception de tout revenu, contribution et taxe ; (...)* ».

2.2. Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1er janvier 2018, vise à soutenir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et à conserver sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif). A cet effet, elle propose de nouveaux outils à l'attention des principaux acteurs concernés que sont les communes et les investisseurs privés. Elle cherche ainsi à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population.

La LPPPL introduit une nouvelle catégorie d'habitations : les logements à loyer abordable (LLA). Ouverts à l'ensemble de la population, ce type de logements offre des loyers plafonnés accessibles à certaines catégories de la population. Ces logements ne nécessitent pas de subventions publiques et assurent un rendement raisonnable pour l'investisseur. La LPPPL encourage également la construction d'autres logements d'utilité publique (LUP) que sont les logements protégés (LP, pour les aînés), les logements pour étudiants (LE) et les logements à loyers modérés (LLM, subventionnés).

Pour ce faire, les communes peuvent introduire, par exemple, un quota de LUP dans les nouveaux plans d'affectation.

Les propriétaires qui décident d'en créer sur leur parcelle, déjà légalisée, se voient accorder un bonus de surface constructible de 10% pour autant qu'ils prévoient de mettre sur le marché au minimum 15% de LUP. Ce bonus est à disposition à bien plaisir pour les plans d'affectation légalisés avant le 1^{er} janvier 2018. Après cette date, celui-ci doit être inscrit dans les plans et règlements y relatifs.

Par ailleurs, les communes peuvent en outre, lors de la vente d'une parcelle, exercer un droit de préemption au prix du marché et ainsi réaliser à court terme des LUP. Ce droit, cadré, n'est notamment pas applicable si la vente concerne une PPE ou une copropriété, si elle touche un terrain agricole, forestier ou intermédiaire ou encore si elle s'effectue pour une parcelle inférieure à 1500 m² en dehors des villes centres. La LPPPL n'est pas applicable non plus dans les districts hors pénurie. De plus, le droit de préemption ne peut pas être utilisé si la vente se fait au sein du cercle familial proche. Ainsi, un nombre limité d'actes de ventes peuvent faire l'objet d'un acte de préemption.

Les articles 31 à 38 de la LPPPL régissent le droit de préemption. L'article 32 al. 1 précise que « *le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'article 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale [...]* ». L'article 33 indique que « *la commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'article 32* ».

2.3. Règlement du Conseil communal

Le règlement du Conseil communal du Blonay – Saint-Légier prévoit à l'article 17 chiffre 5 que « *Le Conseil délibère sur : (...) l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le Conseil peut accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite*

 ».

3. Politique du logement

3.1. Contexte

La Commune de Blonay - Saint-Légier se situe dans une région très attractive de la Riviera vaudoise, caractérisée par des prix immobiliers parmi les plus élevés du canton. Cette situation rend l'accès au logement difficile pour certaines catégories de la population, notamment les jeunes familles et les personnes à revenus moyens. Ce contexte, avec un marché immobilier tendu, est typique de nombreuses communes proches du Léman, où l'offre de logements est inférieure à la demande.

Au niveau cantonal et communal, les autorités ont l'obligation légale de promouvoir une politique de logement adaptée aux besoins de la population, visant à assurer la disponibilité de logements diversifiés et adaptés à différents profils socioprofessionnels. Ainsi, la commune ne se contente pas de laisser faire le marché immobilier, mais doit s'engager activement dans une politique du logement.

La Municipalité est pleinement consciente de ces enjeux et a déjà engagé plusieurs démarches concrètes. En effet, le plan d'affectation du Centre est en cours de révision et un préavis de demande de crédit pour réaliser un objectif logement sera soumis au Conseil communal le 31 mars 2026.

L'objectif logement est un document stratégique qui permet aux autorités communales de :

- Définir une stratégie globale en matière de logement ;
- Fixer des objectifs clairs de production de logements sur un délai déterminé ;
- S'appuyer sur un diagnostic du marché et de la démographie pour estimer les besoins réels ;
- Proposer des mesures concrètes dans les domaines législatif, foncier, infrastructurel et financier.

Cet outil sert à guider les décisions communales et à orienter les actions pour répondre de manière planifiée et efficace aux besoins en logements de la population.

3.2. Problématique

La maîtrise du développement territorial nécessite de mettre en œuvre, entre autres, une politique foncière active, afin de se donner les moyens de réaliser concrètement les buts poursuivis en lien avec les éléments de contexte brièvement exposés ci-dessus.

Aujourd’hui, la Commune ne possède pas ou très peu de bien-fonds en zone à bâtir en dehors des zones affectées à des besoins publics et se retrouve, sur le marché foncier et immobilier, dans une situation d’observation face aux opportunités qui se présentent. Ce marché, très actif dans le secteur privé, nécessite en effet une grande faculté d’anticipation, de réaction et d’intervention. Or, les modalités démocratiques actuelles contraignent la Municipalité à présenter un préavis pour chaque opération immobilière, ce qui pose à la fois des problèmes de confidentialité des opérations en cours de négociation et de réactivité (délais liés aux séances du Conseil communal).

Elles sont de ce point de vue peu compatibles avec les possibilités de transactions qui se multiplient. Afin de devenir un protagoniste à part entière dans ce milieu, la Municipalité souhaite se positionner de manière proactive dans ce domaine afin de satisfaire certains objectifs comme la mise à disposition de logements pour tous et de locaux pour les besoins des activités scolaires, parascolaires et socioculturelles, notamment.

Malgré la possibilité mentionnée à l’article 17 du règlement du Conseil communal, la Municipalité ne dispose pas des moyens financiers pour pouvoir acheter et/ou vendre des biens-fonds utiles pour la mise en œuvre de ses objectifs et ambitions. Elle est contrainte d’agir par la voie de la négociation au cas par cas, sans aucune garantie de réussite. Cette manière de fonctionner constitue un obstacle pour répondre aux besoins observés et avérés, notamment mis en évidence dans les expériences faites ces dernières années, comme les moyens d’application de la LPPPL, les besoins en logements, les besoins scolaires et de journée continue, la gestion forestière, etc.

Le programme de législature 2022-2026 fixait comme objectif l’acquisition et la valorisation des biens communaux et l’aide à la création de logements d’utilité publique (logements à loyers modérés ou appartements protégés). Cet objectif n’a été que très partiellement atteint en raison des motifs exposés dans le présent préavis.

Dans le cadre de l’application de son droit de préemption, au vu du manque de maîtrise foncière, de compétence financière et du délai très court de 40 jours (cf. art. 33 LPPL ci-dessus) pour finaliser l’obtention de fonds au Conseil communal, les concrétisations ne peuvent actuellement se faire que par opportunités hors cadre LPPPL, par le biais de négociations avec les promoteurs/propriétaires.

C’est pour ces raisons que la Municipalité demande au Conseil communal de lui accorder ce montant, d’octroyer une délégation de compétence selon les articles 17, al. 1, chiffre 5 du règlement du Conseil communal et article 4, al. 1 chiffre 6 de la LC et d’obtenir les moyens nécessaires à l’exploitation de ce montant. Sur la base d’une évaluation périodique dûment présentée au Conseil communal, la Municipalité demandera si nécessaire d’adapter les moyens octroyés.

Cette restriction des moyens d’agir a empêché la Municipalité de profiter de certaines opportunités qui auraient pu être utiles pour la couverture de besoins d’intérêt public (LUP, UAPE, locaux divers pour l’administration et les sociétés locales, notamment).

Le montant de CHF 5'000'000.- demandé permettra à la Municipalité de se lancer comme réel acteur dans ce marché, ce d’autant que les besoins pour la population, notamment en termes de logements, se font sentir.

Globalement, nous sommes actuellement confrontés à un regrettable constat d’impuissance. En effet, la Municipalité doit pouvoir anticiper et devenir proactive sachant que les instruments qui lui permettraient de conserver la maîtrise de son développement, sans pour autant mettre en péril son équilibre financier, sont disponibles.

Le préavis cadre voté en début de législature ([04-2022](#)) ne permet que de très modestes actions au vu du montant alloué et est de loin insuffisant pour se profiler comme interlocuteur sérieux sur le marché foncier et immobilier. En effet, le plafond est fixé à CHF 50'000.- par cas, charges comprises, ou CHF 150'000.- avec l'accord écrit de la Commission des finances. Toutefois, ce préavis renouvelé en début de législature diffère en ce sens qu'il ne vise pas la mise en place d'une gestion d'un patrimoine global foncier, mais essentiellement à pouvoir agir rapidement dans le cadre de négociations de constitutions de servitudes, remaniements de bien-fonds, aménagements de routes et chemins par exemple, dont les montants sont moindres.

In fine, le présent préavis vise donc à permettre à la Municipalité d'être un acteur dans le développement communal à des fins de mise en œuvre de diverses politiques publiques répondant à des besoins de la population, notamment en termes de logement et de satisfaction de besoins publics scolaires et sociaux, à travers une gestion du patrimoine tant foncier qu'immobilier.

3.3. Objectifs

En matière de politique du logement, la Municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Développer des logements d'utilité publique (LUP), notamment des logements à loyer modéré (LLM) ;
- Favoriser une véritable mixité sociale et générationnelle ;
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant mobilité, qualité de vie et respect de l'environnement ;
- Associer la population aux décisions et garantir une transparence des démarches ;
- Définir un règlement clair et équitable pour l'attribution des logements d'utilité publique.

La politique communale du logement constitue un levier essentiel pour assurer un accès équitable au logement, maîtriser l'évolution du territoire et garantir le respect des normes environnementales tout en préservant la cohésion sociale.

Elle permet également à la commune d'agir sur un marché immobilier souvent tendu et de concrétiser ses ambitions en matière de durabilité.

3.4 Moyens d'action (voir si cette section est à maintenir)

La politique foncière communale est constituée d'un ensemble de moyens destinés à gérer et promouvoir le foncier et le parc immobilier.

L'inventaire des moyens à disposition ci-dessous n'a pas la prétention d'être exhaustif, sachant qu'en fonction de l'objectif à atteindre, le choix peut se porter sur l'un ou l'autre. Il s'agit d'une première esquisse de boîte à outils qui peut être complétée au gré des opportunités et/ou de l'évolution des cadres politico-juridiques et socioéconomiques.

Moyens possibles	Définition - objectifs	Exemples
Etablissement des plans d'aménagement du territoire	La révision totale du plan d'affectation communal (PACoM) ou PA, par secteurs (PA), est une occasion majeure pour fixer des conditions de mise en œuvre foncière protégeant les intérêts de la commune et orienter l'évolution du territoire communal selon la ligne politique et le rythme souhaités par la planification du développement territorial (SDDT).	Révision du PGA actuel ou des futurs PA. Inscription de prescriptions contraignantes pour les tiers dans les règlements à incidence spatiale.
Constitution et gestion du patrimoine foncier et immobilier communal Achat/aliénation de biens-fonds	Le patrimoine foncier communal comprend deux parties bien et/ou bâtiments pour optimiser le distinctes, le domaine public (patrimoine administratif) et le domaine privé communal (patrimoine financier). Anticiper en constituant et en gérant un patrimoine de biens-fonds adaptés aux besoins.	Acquisition/aliénation de terrains et/ou bâtiments pour optimiser le patrimoine communal, tant administratif que financier.
Gestion foncière	Veille du territoire communal en observant en permanence les disponibilités foncières, les mutations éventuelles, l'évolution du niveau des prix, l'évolution des besoins, la valorisation du patrimoine commun, etc.	Contrats, conventions et servitudes passés avec divers propriétaires susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs communaux.
Droit de superficie (DDP, Droit Distinct et Permanent)	Droit de réaliser une construction sur le terrain d'autrui et de l'utiliser pendant une durée déterminée (de minimum 30 ans à maximum 100 ans), moyennant le versement d'une rente annuelle. A la fin de la période, la construction revient au propriétaire de base du terrain. Mettre à disposition un terrain sans assurer la gestion du projet.	Mise à disposition d'un terrain pour la réalisation d'un projet après un achat. Crédit de LUP.
Droit de préemption	Droit d'acheter un bien-fonds de manière prioritaire lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire.	Création de LUP.
Droit d'emport	Droit conditionnel d'acheter un bien-fonds à terme avec inscription au registre foncier.	Création de LUP ou autres objets comme des équipements / activités.
Droit de reméré	Droit de racheter un terrain qu'on a vendu à des conditions fixées ; si l'acheteur n'en fait rien dans un délai donné.	Création de LUP ou autres objets comme des équipements / activités.
Expropriation formelle	Procédure d'acquisition de bien-fonds pour répondre à des besoins publics (définis dans une loi) moyennant indemnisation.	Routes, infrastructures.

3.5 L'exemple du logement (LUP)

Se loger à Blonay – Saint-Légier est difficile pour la population de nos villages et/ou les personnes à revenus modérés-moyens, notamment en regard des évolutions des modes de vie et des structures familiales dans un marché du logement aux prix de plus en plus élevés.

Actuellement, la commune est caractérisée par une part très importante de logements de quatre pièces ou plus (62,8 % sur la commune pour 45% pour la moyenne cantonale) (OFS, 2018). Cette situation s'explique notamment par la part importante de maisons individuelles (villas). Néanmoins, la part de maisons individuelles sur la commune a diminué ces dix dernières années, en raison du doublement des bâtiments collectifs (le nombre de villas étant resté stable) (OFS, 2018). La taille des ménages (nombre de personnes par logement) ne correspond pas directement à la structure des logements, puisque les quatre pièces ou plus, en particulier dans les villas, sont souvent occupés par moins de quatre personnes (OFS, 2018).

Le taux de vacance des logements sur la commune est extrêmement faible, 0,23% au 1^{er} juin 2025 contre 0,96% pour le canton (OFS, 2025). Malgré l'augmentation du parc de logements, les taux de vacance des logements restent très bas. Cela signifie que les nouveaux logements trouvent aisément preneurs.

En ce qui concerne les logements d'utilité publique (LUP), actuellement ils représentent environ 0,51 % du parc de logements total à Blonay - Saint-Légier.

Le nombre est relativement faible par rapport au total des logements, ce qui montre que la commune dispose surtout d'un parc de logements sur le marché libre, avec une proportion limitée d'unités à utilité publique.

Ces quelques faits marquants permettent de souligner :

- Qu'il y a une forte demande étant donné le taux de vacance faible, ce qui, selon les principes de l'offre et de la demande, génèrent des loyers plutôt élevés.
- Qu'il y a une grande part de logement de quatre pièces et plus, notamment en raison de la vaste zone villas. A noter que cette part est relativement faible pour les logements vacants.
- Que la typologie de logement n'est pas en adéquation avec la composition des ménages.
- Que la part de LUP sur la commune est faible.

Face à cette situation, la Municipalité a dû se contenter d'un rôle passif d'observateur en voyant passer des possibilités de transactions, dont certaines auraient été très intéressantes pour la création de LUP. De ce fait, elle n'a pas pu intervenir et ainsi pas pu mettre en œuvre l'objectif du programme de législature, ni aller dans le sens de l'interpellation, malgré sa volonté forte d'augmenter la part de LUP dans la commune. Elle ne pourrait y parvenir qu'au compte-goutte, soit dans le cadre de la LPPPL (soit hors cadre LPPPL, par négociations aléatoires. Force est de constater qu'à la fois tant les moyens financiers que le respect des procédures démocratiques l'empêche aujourd'hui de conclure et/ou d'obtenir davantage, sachant que les acteurs privés sont pour la plupart réticents à développer des LUP sur leurs parcelles (rentabilité moindre) et soucieux surtout d'assurer des réalisations rapides.

4. Processus décisionnel

4.1 Critères

Au vu de la multiplicité des possibilités régissant l'aliénation, l'acquisition, la location ou la mise en DDP d'immeubles, la Commune, à travers sa politique foncière active, doit agir en fonction de l'intérêt public. Celui-ci doit être examiné sous l'angle territorial, social, économique, environnemental et financier. La spéculation ne rentre pas dans cette notion d'intérêt public.

Dans ce sens, les critères de base à retenir pour l'acquisition/l'aliénation d'un terrain et/ou d'un immeuble sont :

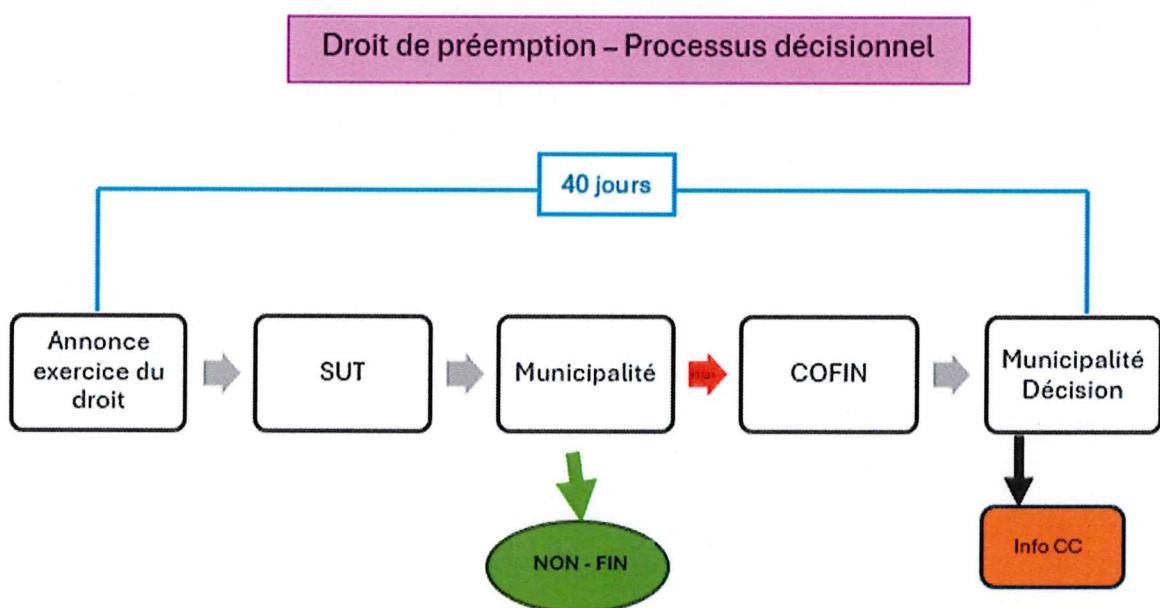
- La localisation stratégique pour la Commune (proximité des transports publics, services et équipements préexistants d'intérêt public, biens-fonds au centre ou nécessaire à une mise en valeur proche ou future, etc.) ;
 - La possibilité d'échange intéressant pour la collectivité (patrimoine, paysage, etc.) ;
 - Le potentiel important de réalisation d'un but social, économique, écologique ou/et environnemental.

4.2 Organisation

Les opportunités identifiées sont, dans un premier temps, étudiées par le service de l'urbanisme en regard des critères susmentionnés.

Celui-ci établit son préavis qui est présenté à la Municipalité pour décision sur l'utilisation des moyens financiers accordés par le Conseil communal.

Avant sa décision, la Municipalité convoque une séance de la Commission des finances immédiatement pour consultation et concertation. Une communication sur les débats sera faite lors de la séance suivante du Conseil communal.



Si le présent préavis est adopté, le montant de CHF 5'000'000.- fonctionnera en parallèle au plafond fixé à CHF 50'000.- par cas, charges comprises, ou CHF 150'000.- avec l'accord écrit de la Commission des finances, dans le cadre des délégations de compétence du Conseil communal à la Municipalité.

L'utilisation de ces crédits dépendra du montant à engager.

Le mode de financement sera identique à une demande de crédit standard, à savoir soit par les liquidités courantes, soit par voie d'emprunt.

La Municipalité portera une attention particulière au plafond d'endettement en relation avec le plan des investissements pour toute utilisation du montant.

Une évaluation périodique de l'utilisation du montant sera présentée au Conseil communal. La présentation contiendra notamment l'examen des transactions et leurs enseignements, ainsi que les effets de l'efficience du montant. Elle permettra notamment de juger de la pertinence de la mise en place de cette politique foncière, le cas échéant des propositions de modifications seront proposées, si nécessaire, soit en termes de moyens financiers à adapter, soit d'organisation.

5. Durée

La Municipalité sollicite une autorisation générale de statuer, avec une échéance au 31 décembre 2026, soit six mois après la fin de la législature 2021-2026, pour exercer le droit de préemption communal prévu à l'article 31 LPPPL, respectivement à l'article 38 LPrPCI.

Une nouvelle demande d'autorisation générale fera l'objet d'un préavis au début de la prochaine législature. Il sera déposé simultanément aux autres préavis de délégation de début de législature.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

- d'accorder à la Municipalité une autorisation générale d'exercer le droit de préemption communal selon les art. 31 à 38 LPPPL ;
- d'autoriser des acquisitions jusqu'à CHF 5'000'000.- par opération ;
- de fixer la durée de la présente autorisation au 31 décembre 2026, soit 6 mois après la fin de la législature 2022-2026 ;
- de charger la Municipalité de l'exécution de la présente décision.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le syndic
A. Bovay

Le secrétaire adj.
J.-M. Guex

Délégation municipale : M. Alain Bovay, syndic et Mme Sarah Lisé, municipale