



Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

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

PREAVIS No 08-2026

**Réalisation de l'Objectif logement,
pour un montant total de CHF 86'000.-**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission des finances :

Lundi 02.02.2026 – 19h30

Salle du Léman

Blonay, le 27 janvier 2026

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis concerne la réalisation de l'Objectif logement, pour un montant total de CHF 86'000.-.

L'Objectif logement est un document établi par les autorités communales leur permettant de définir une stratégie et de fixer des objectifs clairs de production de logements dans un délai déterminé.

Il repose sur un diagnostic qui analyse l'évolution démographique et le marché du logement, afin d'estimer le nombre et le type de logements nécessaires pour accompagner la croissance attendue. Sur la base de ce diagnostic, un objectif cible est défini, fixant le nombre de nouveaux logements à construire dans un délai déterminé pour répondre aux besoins de la Commune. Cet outil précise également les mesures à mettre en œuvre ou à renforcer, dans les domaines législatifs, de la politique foncière, des infrastructures et du financement, offrant ainsi un appui stratégique aux autorités communales et facilitant la prise de décisions éclairées.

Cette étude concerne l'ensemble des logements produit sur le territoire communal et ne se limite pas aux logements d'utilité publique (LUP).

2. Préambule

La Commune, dans le cadre de ses compétences en matière de logement, s'appuie sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1er janvier 2018, ainsi que sur la loi cantonale sur le logement (LL) du 28 février 1956. Ces textes législatifs offrent aux communes des instruments permettant de soutenir la construction de logements de LUP, de préserver le parc locatif existant et de réguler le marché immobilier local.

Définir une politique communale du logement constitue un acte stratégique majeur. Elle vise à garantir un accès équitable au logement, à maîtriser le développement du territoire, à promouvoir la cohésion sociale et à assurer la durabilité des projets immobiliers.

2.1. Outils et mesures à disposition des communes

▪ Aménagement du territoire et quotas :

- La Commune peut intégrer des quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation, garantissant que chaque projet contribue à la diversité sociale et à l'accessibilité du logement.
- Les LUP sont intégrés dans la planification globale pour coordonner le développement des logements avec les infrastructures et les espaces publics.

▪ Incitations à la construction :

- Les propriétaires peuvent bénéficier de bonus de construction pour réaliser des LUP dans les zones à bâtir existantes non soumises à quotas.
- La Commune peut mettre à disposition des parcelles communales ou acquérir des terrains stratégiques afin de soutenir la construction de logements sociaux.

▪ **Droit de préemption :**

- En cas de pénurie de logements, la Commune peut exercer son droit de préemption pour orienter directement le développement de LUP ou la construction de logements sociaux sur des parcelles stratégiques.

▪ **Suivi et régulation du marché :**

- La Commune doit effectuer un suivi régulier du parc locatif, des vacants et des permis de construire afin de disposer de données fiables.
- Elle met en œuvre les mesures nécessaires pour équilibrer l'offre et la demande, en concertation avec le canton.
- Les règlements d'urbanisme et les plans d'aménagement sont adaptés pour une utilisation rationnelle du sol et pour réserver des zones appropriées à la construction de logements sociaux ou familiaux.

2.2. Objectifs de la politique communale

La politique communale du logement vise à :

- Garantir un accès équitable au logement, notamment pour les familles et les personnes économiquement ou socialement vulnérables.
- Maîtriser le développement territorial, en respectant les normes environnementales et en favorisant la cohésion sociale.
- Influencer un marché immobilier tendu, en développant une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population.
- Concrétiser les objectifs de durabilité, en articulant la planification des logements avec les infrastructures et les espaces publics.

La mise en œuvre d'une politique communale du logement constitue un levier essentiel pour garantir l'accessibilité au logement, organiser le développement du territoire et répondre aux besoins de la population. Elle permet à la Commune d'agir de manière proactive sur le marché immobilier tout en respectant les objectifs sociaux, économiques et environnementaux définis par le canton.

3. **Situation communale**

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.

Dans ce contexte et pleinement consciente de ces enjeux, la Municipalité souhaite se doter des outils nécessaires afin de mettre en œuvre une politique communale du logement cohérente, proactive et conforme aux objectifs cantonaux et communaux en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

4. Objectifs

Le présent préavis vise ainsi à solliciter la somme de CHF 86'000.- permettant de réaliser les étapes nécessaires à l'établissement de l'Objectif logement et de définir une politique communale du logement.

Le montant demandé a pour but de permettre à la Commune de :

- Etablir le portrait du territoire ;
- Analyser la situation actuelle du logement sur le territoire communal ;
- Envisager différents scénarios possibles ;
- Etablir une feuille de route des mesures relatives à la politique de l'habitat dans l'ensemble des dicastères concernés ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre de la politique du logement ;
- Intégrer des mesures concrètes dans le PACom Centre avant la mise à l'enquête prévue fin 2027.

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 (atelier participatif par exemple) ;
- Définir un règlement clair et équitable pour l'attribution des logements d'utilité publique.

5. Descriptif du projet

Étapes	Objectif principal	Actions / Contenus	Résultat attendu
1 : Comprendre (Diagnostic)	Analyser le territoire et la situation résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier qui habite où et pourquoi - Étudier modes de vie et aspirations - Analyser structure du parc de logements - Examiner le contexte immobilier local et régional 	Portrait du territoire, forces et faiblesses de la commune, potentiel de développement (foncier et existant)
2 : Planifier (Vision et scénarios)	Définir la vision résidentielle et les cibles	<ul style="list-style-type: none"> - Déterminer les publics-cibles - Explorer différents scénarios de développement - Anticiper besoins et impacts sociaux/économiques 	Vision claire de la politique de l'habitat, choix des scénarios adaptés à la commune
3 : Agir (Mise en œuvre)	Mettre en œuvre la politique de l'habitat de façon concrète	<ul style="list-style-type: none"> - Déployer des actions sur le parc neuf et existant - Élaborer une feuille de route coordonnée (foncier, logement, urbanisme, social, infrastructures) - Définir des indicateurs de suivi 	Actions concrètes et ciblées, suivi et évaluation de la politique de l'habitat

Le montant sollicité permettra de financer la réalisation de ce document à l'aide d'une société externe qui va aider la Commune, grâce à l'analyse des données récoltées, à dresser différents scénarios pour élaborer une feuille de route (composés de différents outils opérationnels), c'est-à-dire une politique communale du logement cohérente, claire et proactive.

Afin que la démarche déploie toute sa portée, un groupe de pilotage à deux niveaux, politique et technique sera désigné.

Ces travaux constitueront une base indispensable pour orienter les futures décisions de la Municipalité en matière de logement.

6. Aspects financiers

Cette demande a été établie sur la base de l'offre de la société Usages Urbains, seule offre que nous avons pu obtenir.

Les honoraires pour la réalisation de l'étude décrite ci-dessus sont chiffrés sur la base du temps de travail nécessaire au tarif de CHF 180.-/h HT. Les montants de chaque étape sont :

Étapes	Description	Montants HT (CHF)
1	Comprendre – Établir le portrait du territoire (diagnostic)	40'000.00
2	Planifier – Énoncer les visions et les scénarios (prospective)	20'000.00
3	Agir – Mettre en œuvre la politique du logement systémique	10'000.00
4	Communication (divers et arrondi)	9'555.00
	Total HT	79'555.00
	TVA 8.1%	6'445.00
	Total (TTC)	86'000.00

Les honoraires de chaque étape sont forfaitaires et incluent tous les travaux internes nécessaires à la livraison des résultats ainsi que les ateliers et/ou séances mentionnées dans la méthodologie. Ils incluent aussi tous les frais usuellement impliqués par l'exécution des travaux à l'exclusion d'éventuels travaux de reprographie liés à la communication de la démarche qui seraient facturés à part sur la base d'un décompte effectif.

L'administration générale et le service de l'urbanisme et travaux (SUT) seront sollicités pour coordonner le projet et participer aux ateliers. Le nombre total d'heures est estimé à 30 heures.

La Direction du logement peut participer financièrement à l'élaboration d'un Objectif logement. En général, la subvention couvre 40 à 50% de son coût. Toute Commune souhaitant bénéficier d'un soutien cantonal, pour réaliser un Objectif logement, est appelée à faire une demande par écrit à la Direction générale du territoire et du logement.

Amortissement

L'amortissement fixé par le manuel MCH2 (modèle de compte harmonisé) définit les durées d'amortissement obligatoire. Pour ce préavis, celui-ci est fixé à **10 ans dès le 1^{er} franc dépensé**.

Dans tous les cas, un crédit d'étude doit être impérativement amorti si le projet concerné est abandonné définitivement.

Plan des investissements et budget

Cette étude n'a pas été portée au plan des investissements.

Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par la trésorerie courante.

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement autorisé par le Conseil communal pour la législature 2022-2026 se monte à CHF 155'000'000.-.

Dettes à long terme	CHF	82'820'000.00
Dettes à court terme	CHF	7'000'000.00
Total à la date du présent préavis	CHF	89'820'000.00

Endettement total au 22.01.2026 CHF 92'373'488.63 (rubriques 920 – 923 du bilan)

Coûts financiers annuels (TTC) hors subvention

Amortissement annuel	CHF	8'600.00
----------------------	-----	----------

7. 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'autoriser la Municipalité à réaliser l'Objectif logement pour la commune ;
- ⇒ de lui accorder à cet effet un montant total de CHF 86'000.- ;
- ⇒ d'encaisser les subventions et participations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

A. Bovay



Le secrétaire

J.-M. Guex

Délégation municipale : M. Alain Bovay, syndic