



Préavis municipal n° 18/ 2026

Relatif à l'acquisition de deux parcelles de vignes, n° 5413 et 5414, au lieu-dit « Grandchamp », pour un montant total de CHF 220'000.-

Rapport de la Commission ad hoc

Monsieur le Président
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission d'étude dans le cadre du préavis 18 / 2026 s'est réunie le 21 mai 2026, de 19h30 à 21h00 et s'est constituée comme suit :

		Présences	
1 ^{er} membre président	Christian Mury UCBSL	19h30	21h00
Secrétaire rapporteur	Marc Châtelain PLR	19h30	21h00
Membres	Philippe Déjardin PLR	19h30	21h00
	Maurine Volet PLR	19h30	21h00
	Judith Bass Les Vert.e.s	19h30	21h00
	Claude Schwab PS & Allié.e.s	19h30	21h00
	Eric Boraley ELU	19h35	21h00
Membre consultatif COFIN	Pascal Greverath	19h30	21h00

Etaient également présents pour la première partie de séance :

- Sarah Lisé, municipale des finances ;
- Gérald Gygli, municipal des bâtiments et domaines ;
- Yves Roulet, responsable de la Cave Montreux Riviera ;
- François Montet, président de la Fédération Vigneronne Vaudoise (FVV) ;
- Stéphane Roulet, boursier communal.

La demande de présence de M. François Montet a été faite à court terme. M. Gygli précise que M. Montet est, outre le président de la Fédération Vigneronne Vaudoise, le tâcheron des parcelles qui font l'objet du préavis. C'est bien en tant que président de la FVV qu'il est présent.

Préambule

Le préavis porte sur l'acquisition par la Commune de Blonay-Saint-Légier de deux parcelles viticoles contiguës situées à Grandchamp, représentant une surface totale de 11'302 m², pour un montant global de CHF 220'000. Cette opération est présentée comme une opportunité rare et stratégique permettant pratiquement de doubler le patrimoine viticole communal,



dans un contexte où plusieurs autres acquéreurs potentiels — non issus du monde viticole — avaient également manifesté leur intérêt.

Les terrains présentent plusieurs atouts importants : ils sont entièrement mécanisables, facilement accessibles et ne comportent pas de murs de soutènement, ce qui limite fortement les frais futurs d'entretien. Les négociations ont par ailleurs permis d'obtenir un prix jugé particulièrement intéressant. Le coût annuel d'exploitation est estimé à environ CHF 7'000 au maximum selon les estimations présentées, montant considéré comme raisonnable et pleinement supportable par la trésorerie courante de la Commune, sans nécessité d'amortissement spécifique puisque l'actif est immédiatement valorisé.

L'acquisition ne vise pas à augmenter la production de vin communal : le raisin continuera d'être livré à la Cave Montreux Riviera, qui en assure la reprise et le remboursement, conformément à l'objectif communal de préservation du patrimoine plutôt que de développement commercial. La municipale des finances souligne enfin qu'il s'agit avant tout d'une démarche de sauvegarde et de consolidation du patrimoine foncier et paysager communal, et non d'un soutien à une quelconque partie prenante du secteur viticole. Cette acquisition peut en outre s'avérer judicieuse à long terme, en anticipant de possibles changements d'affectation dans de futurs plans d'aménagement.

Passage en revue du préavis

Le PACom provisoire montre que les parcelles concernées demeurent affectées en zone viticole.

M. Montet explique que, si la surface totale du vignoble suisse est restée relativement stable ces dernières années, la demande de vin a quant à elle globalement diminué. Jusqu'à présent, cette évolution a été compensée par une réduction des quotas de production, mais cette solution atteint désormais ses limites. La tendance actuelle vise ainsi une réduction maîtrisée des surfaces viticoles.

Dans ce contexte, une cartographie du « cœur du vignoble vaudois » à préserver a été établie. Des aides à l'arrachage ont été prévues pour certaines surfaces, avec pour objectif d'éviter autant que possible des suppressions de vignes au sein de ce cœur viticole stratégique. La position des collectivités publiques est suivie avec une attention particulière, celles-ci étant parfois considérées comme devant montrer l'exemple en matière d'arrachage.

M. Montet souligne toutefois que les parcelles de Blonay et de La Tour figurent parmi les plus efficaces de la région, notamment grâce à leur excellente accessibilité et à leur caractère facilement mécanisable. Selon lui, les éventuelles réductions de surfaces devraient plutôt concerner des parcelles difficiles d'accès ou moins rationnelles à exploiter, et non des vignes situées au centre du vignoble et présentant de bonnes conditions d'exploitation.

Les parcelles concernées par le préavis se situent précisément dans cette zone reconnue comme « cœur de vignoble ».



Questions

La petite parcelle de vigne de St-Légier est-elle en cœur de vignoble ?

Non

Quel est l'intérêt et les obligations de la Cave Riviera ?

Il est rappelé que la Cave Riviera est une coopérative regroupant environ 40 coopérateurs, dont trois communes. Elle traite chaque année entre 260'000 et 280'000 kg de raisin. Les trois tonneaux figurant sur son logo symbolisent d'ailleurs ces trois communes, qui jouent historiquement un rôle important dans la pérennité de la cave.

Les communes ont notamment joué un rôle essentiel lors d'une précédente crise viticole, en acceptant alors un différé de paiement afin de soutenir la structure. Aujourd'hui, la cave se porte bien, mais elle a besoin de conserver un certain volume de production. Le départ des parcelles concernées représenterait donc une perte pour la coopérative. Dans cette perspective, il serait idéal que la coopératrice actuelle soit remplacée par un autre coopérateur.

La Cave Riviera s'engage à reprendre le raisin produit par ses coopérateurs. Elle a également bénéficié de la diversification de l'encépagement, soutenue par les communes. La cave soutient par ailleurs la démarche visant à réduire les surfaces difficiles à exploiter et se positionne comme un partenaire du réseau viticole régional et des communes. À ce titre, elle soutient la démarche de la Commune visant à acquérir les parcelles concernées.

Prix de sauvegarde, qu'est-ce que cela représente ?

Tous les coopérateurs bénéficient du même prix d'achat du raisin. Celui-ci a toujours pu être maintenu à un niveau jugé raisonnable, avec un minimum d'environ CHF 3.10 par kilogramme.

La cave souhaite augmenter ses volumes : n'est-ce pas contradictoire ?

Il est indiqué que l'espoir demeure de voir le marché repartir à moyen terme. Par ailleurs, la cave se trouve actuellement dans une situation saine et stable.

Le marché suisse du vin représente environ 90 millions de litres et regroupe des profils de producteurs très variés. Le dynamisme du secteur dépend aujourd'hui fortement de la grande distribution. Les modes de commercialisation ont évolué, notamment avec une logique accrue d'achats d'opportunité. Les stocks se sont progressivement déplacés des distributeurs vers les caves, puis vers les producteurs eux-mêmes. Dans ce contexte, les vigneron fournisseurs ne disposant pas de cave propre figurent parmi les acteurs les plus fragilisés.

Pourquoi vouloir ces parcelles alors que des producteurs souhaiteraient livrer leur raisin ?

La Cave Riviera privilégie des relations durables avec ses coopérateurs afin de construire une relation de confiance à long terme, notamment pour orienter les choix liés au produit, à la qualité et aux cépages. Cette stabilité constitue un élément important du modèle coopératif.

Il est également relevé que peu de vigneron seraient probablement disposés à s'acquitter du droit d'entrée nécessaire pour devenir coopérateur. Le maintien des intérêts d'une coopératrice de longue date, ainsi que la collaboration avec une commune déjà membre de la coopérative, représentent donc un avantage. Par ailleurs, l'exploitant actuel des vignes resterait inchangé.



Quelle est la stratégie de la Commune ? Acheter tout ce qui se présente ?

Il est précisé que les situations sont analysées au cas par cas, en fonction des opportunités. Dans le cas présent, les parcelles sont considérées comme particulièrement intéressantes, tant par leur qualité que par leur prix. Il n'existe toutefois pas de stratégie générale visant à acquérir systématiquement toutes les surfaces disponibles.

Dans les années 1990, un projet d'élargissement routier devait entraîner la suppression de surfaces viticoles. Le projet avait finalement été abandonné faute de compensation suffisante. Le fait de disposer de parcelles pourrait-il constituer une forme de monnaie d'échange ?

Il est reconnu qu'une telle situation pourrait effectivement représenter un intérêt stratégique à l'avenir.

La publication FAO a-t-elle déjà été effectuée ?

Oui. Cette publication constituait un prérequis avant que la Commune puisse signer la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil communal. Aucun vigneron ne s'est manifesté à la suite de cette procédure, notamment en raison des coûts liés à l'acquisition.

Le poste "Vignolage 2026" figure dans les coûts. Faut-il comprendre que les revenus 2026 reviendront également à la Commune ?

Oui.

Il est par ailleurs relevé que l'intitulé du tableau financier est inexact : la mention « Vignolage 2026 » devrait être comprise comme « Vignolage – revenus ». Le montant de CHF 10'000 retenu est considéré comme prudent et conservateur au regard de la moyenne d'environ CHF 7'000 mentionnée plus haut dans le rapport.

Qu'en est-il des autres parcelles appartenant à la propriétaire ?

Sur les quatre parcelles que détenait la propriétaire, la Commune de Montreux en a repris une dans le cadre des compétences municipales, tandis qu'une autre a été reprise par un exploitant privé.

Débat

Plusieurs intervenants relèvent que l'argument consistant à dire que les parcelles passeraient simplement d'un coopérateur à un autre ne paraît pas entièrement convaincant. Certains estiment également qu'il n'est pas forcément du rôle d'une commune d'acquérir des parcelles viticoles, considérant qu'une telle démarche pourrait s'apparenter indirectement à une forme de soutien ou de subventionnement de la cave.

À l'inverse, il est rappelé que le terrain constitue un patrimoine tangible et durable, conservant une valeur intrinsèque. Il est souligné que la Commune investit régulièrement dans des infrastructures techniques ou fonctionnelles, (il est donné pour exemple l'armoire électrique des Pléiades), alors qu'en l'occurrence il s'agit d'un investissement patrimonial jugé concret et qualitatif.

Des interrogations sont également formulées quant à la pertinence, pour une collectivité publique, d'entrer dans un marché considéré comme actuellement saturé. Certains



Intervenants reconnaissent volontiers l'intérêt d'investissements dans le patrimoine communal, mais se montrent plus réservés concernant le domaine viticole dans le contexte actuel.

Le potentiel stratégique des parcelles en tant que possible « monnaie d'échange » dans de futurs projets d'aménagement ou de compensation est toutefois considéré comme un élément intéressant.

Enfin, plusieurs interventions soulignent la qualité des parcelles concernées, notamment leur excellente situation et leur facilité d'exploitation, estimant qu'il est important de préserver ce type de surfaces viticoles.

Le préavis est soutenu par 5 membres, 1 contre et 1 abstention.

Conclusions

Ainsi, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, la commission d'étude vous propose, par cinq voix pour, une voix contre et une abstention, d'adopter les conclusions de la Municipalité, comme suit :

- d'autoriser la Municipalité à acquérir les parcelles de vignes n° 5413 et 5414, pour un montant de CHF 220'000.- ;
- d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet.

Blonay, le 21 mai 2026

Pour la Commission

Le Président

Christian Mury

Le Rapporteur

Marc Châtelain