



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
greffe@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAUX

COMMUNICATION N° 05/2026

Réponse à l'interpellation de M. Stéphane Massy et consorts

« Etat des lieux des revenus locatifs du patrimoine financier »



LAVAU
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

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

Le patrimoine financier communal regroupe des locaux commerciaux et des logements de différents types et taille. Par locaux commerciaux, s'entendent autant des commerces que des ateliers d'artisan-ne-s ou d'artistes et des lieux de stockage.

Certains logements sont très simples et ont été entretenus de manière limitée. Les locataires appellent en cas de panne, mais ne font généralement que peu de réclamations.

A l'exception de l'année 2023 avec la mise en service de l'immeuble communal du chemin de Courseboux 2 (Plant Robert) à Cully, le nombre de mutations des logements dans les biens du patrimoine financier est très modeste, soit en moyenne trois par année. Plusieurs locataires occupent des logements depuis 30 à 50 ans.

Structure des biens du patrimoine financier

	Nombre de biens	Taille moyenne m2	Prix moyen net/mois	Prix m2/an
Locaux commerciaux	25	107.0	1'778.-	199.-
Logement 1-1,5 pce	13	46.5	609.-	157.-
Logement 2-2,5pces	15	58.3	1'082.-	223.-
Logement 3-3,5 pces	21	77.8	1'528.-	236.-
Logement 4-4,5 pces	14	104.7	1'736.-	199.-
Logement 5 et 6pces	3	131.0	1'837.-	168.-

La commune de Bourg-en-Lavaux est classée en zone géographique V en ce qui concerne les montants des loyers abordables selon la Loi sur la protection et la promotion du parc locatif (L3PL). Les prix m2/an permettent d'apprécier la situation des revenus locatifs des biens communaux avec les limites des logements à loyer abordable (LLA) (voir annexe). Les catégories des logements de 2 et 3 pièces s'approchent des valeurs LLA. Ceci est lié à la construction récente du bâtiment Plant Robert avec de nombreux logements dans cette catégorie.

Le cadre légal définit très précisément les droits des bailleurs et des locataires. La Municipalité suit les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud. La commune étant située en zone de pénurie de logements

(cf. communiqué de presse du Conseil d'Etat de janvier 2026), lors d'un changement de locataire, la Municipalité a l'obligation de notifier le loyer dû par le-la précédent-e locataire.

Les biens tels que les logements et locaux commerciaux du patrimoine administratif sont gérés comme les biens du patrimoine financier.

Réponse aux questions

Existe-t-il un règlement interne qui régit la fixation et la gestion des revenus locatifs des bâtiments appartenant à la commune ?

Il n'y a pas de règlement formalisé, mais la Municipalité s'est donné des règles pour gérer la location des différents biens :

- Respect strict des législations en vigueur et des droits des parties
- Favoriser la mixité sociale en maintenant des tarifs raisonnables
- Pas de loyers abusifs
- Les loyers sont réévalués selon l'évolution du taux hypothécaire et de l'indice des prix à la consommation (IPC)
- Surveillance régulière de la sous-location et intervention en cas d'abus et non communication au bailleur
- La Municipalité est affiliée à la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI) qui la conseille pour les cas particuliers.

Existe-t-il une politique formalisée concernant la location des biens communaux (conditions, priorités, tarifs, concessions particulières)

La politique n'est pas formalisée à l'heure actuelle, mais la Municipalité applique les règles suivantes :

- Toute mise en location d'un logement est annoncée sur le site internet de la commune et aux piliers publics, y compris dans les cas d'une proposition de locataire lors d'un départ avant l'échéance du bail.
- Pas de tenue de liste d'attente.
- Toute décision concernant l'attribution en location ou à bien plaire d'un bien communal est prise par la Municipalité sur proposition du dicastère des bâtiments et du secteur des locations.
- En cas de mise à bien plaire d'un espace, les charges d'électricité, eau et chauffage sont facturées.

Conditions :

- Les dossiers des personnes intéressées par une location doivent contenir notamment des informations sur la hauteur des revenus et un relevé récent de l'Office des poursuites.

Priorités :

- Une liste de critères définit les priorités à donner dans l'analyse des dossiers et les propositions à soumettre à la Municipalité (attache avec la Commune : domicile sur le territoire communal, activité professionnelle, intérêt social – taux d'occupation correspondant au logement, situation prioritaire).

Tarifs :

- Pour les logements, la commune suit une politique de prix dits abordables proches des limites définies par le Canton pour les logements à loyer abordable (LLA).
- Dans le cas notamment d'une rénovation énergétique soumise à l'enquête publique, le service du logement contrôle le dossier et détermine une fourchette de prix possible à la location. Cette intervention et la définition de conditions au permis de construire se fait pour tout immeuble. Sont toutefois exclus du champ d'application de la LPPPL, selon article 3, lettre a. les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements et ceux de trois logements (pour autant que l'un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré). Plusieurs bâtiments du patrimoine financier de la commune ne sont pas concernés par la LPPPL.

Fixation des loyers

Selon quels critères les loyers sont-ils déterminés pour les différents types de bâtiments (logements, locaux commerciaux, espaces culturels, installations sportives, etc.) ?

Pour les logements nouvellement construits tels que les 16 appartements du chemin de Courseboux 2, les loyers ont été fixés à des montants proches de ceux figurant dans la grille de prix de l'aide à l'application de la L3PL. Ceci correspondait à la volonté politique du Conseil communal et de la Municipalité et aux exigences cantonales.

Dans le cas de la rénovation de l'immeuble Temple 1 à Cully, la Municipalité a une marge de liberté plus importante car le bien comporte deux appartements et n'émarge pas aux règles de la L3PL (cf. tarif, ci-dessus). Ici elle propose des tarifs un peu supérieurs. L'indice Real advisor permet de connaître le prix moyen du marché. Ce dernier ne constitue pas la valeur cible mais permet de situer l'offre municipale sur le marché. Le même cas de figure se présentera vraisemblablement pour la Maison de Watteville à Eppesses après sa rénovation.

Lorsque la commune procédera à la rénovation énergétique d'immeubles comprenant au moins trois appartements, le service du logement interviendra au niveau de l'enquête publique avec une charge au permis de construire comprenant des indications de prix de location.

Locaux commerciaux : pour les nouveaux locaux ou les locaux rénovés et équipés pour des activités commerciales, la référence est prise sur les tarifs moyens du marché local qui oscille autour des CHF 300.-/m². Pour les besoins d'artisan-ne-s et artistes, les tarifs sont nettement plus bas et les locaux sont souvent non aménagés.

Espaces culturels, santé et sport un tarif a été défini à l'heure pour les cours payants dispensés régulièrement, soit CHF 40.- par heure.

Salles : accès sur réservation et gratuit pour les sociétés et associations locales.

Installations sportives : figurent au patrimoine administratif ; l'accès sur réservation est gratuit pour les sociétés et associations locales.

Caveaux : à partir de 2026, la Municipalité met ses différents espaces de caveaux de vigneron-ne-s gratuitement à disposition ; les charges d'électricité, eau et chauffage restent à la charge des groupements de vigneron-ne-s.

Jardins potagers : quelques mises à bien plaie de petits jardins contre bons soins.

La Municipalité dispose-t-elle d'une grille tarifaire ou d'un référentiel interne permettant d'assurer une cohérence et une équité dans la fixation des loyers ?

La Municipalité suit les mises à jour des limites définies par le Canton pour les logements à loyer abordables et consulte régulièrement l'indice du prix du marché. Le secteur des locations tient un suivi des revenus locatifs par immeuble. Ceci permet d'avoir une vision d'ensemble du parc immobilier.

A quelle fréquence les loyers sont-ils réévalués ?

Nous ne pouvons pas réellement parler de fréquence de réévaluation. Une légère augmentation est possible lors d'un changement de locataire. Toutefois, les mutations sont rares chez nous.

La Municipalité adapte les loyers en fonction du taux hypothécaire de référence et de l'indice des prix à la consommation (IPC). Lors d'une hausse du taux hypothécaire, le secteur des locations a procédé à des augmentations de loyer ; de même, il a revu le loyer à la baisse lorsque le taux a baissé et que les locataires sont intervenus.

Dans les bâtiments de la commune qui ont été peu entretenus, les interventions ponctuelles même fréquentes ne permettent aucune adaptation de loyer, s'agissant d'entretien courant. Il faut une rénovation/transformation de fonds ou des mesures énergétiques, soit des travaux à plus-value, pour que les loyers soient revus.

Quels facteurs influencent ces révisions (travaux, inflation, modification du marché locatif, changement d'usage, etc.) ?

Ainsi qu'indiqué, les travaux d'entretien ne donnent de manière générale pas droit à une révision des loyers. Il faut des rénovations/transmutations importantes et notamment énergétiques pour les revoir. Avec des locataires très stables et certains logements très simples, la marge de révision est limitée. Dans notre contexte, la révision intervient après un investissement consenti pour l'amélioration complète d'un immeuble. La volonté politique d'une pratique raisonnable des prix influence l'évolution des revenus locatifs.

Les revenus locatifs ont-ils évolués ces dernières années et comment sont-ils suivis ?

L'adaptation des loyers se faisant selon le taux hypothécaire et l'IPC, l'évolution n'est pas importante depuis quelques années. Une augmentation a eu lieu suite à la mise en service du bâtiment chemin de Courseboux 7-9-11 en 2022 (DDP communal) et le bâtiment Plant Robert en 2023.

Ceci devrait également se passer après les rénovations par exemple des bâtiments de Watteville (Epesses) et Temple 1 (Cully). Les revenus locatifs sont tenus à jour par le secteur des locations.

Existe-t-il un mécanisme interne de contrôle ou d'audit visant à vérifier la bonne gestion locative ?

Non, il n'existe pas à ce stade de mécanisme particulier de contrôle ou d'audit concernant la bonne gestion locative.

Comment les décisions relatives aux loyers contribuent-elles à la stratégie globale de valorisation et de préservation du patrimoine immobilier communal ?

La ligne centrale est de demeurer raisonnable dans la fixation des loyers qu'il s'agisse de logement ou de locaux commerciaux dans le but de maintenir de l'activité dans les bourgs. La poursuite d'un programme de rénovation, sans luxe mais durable, permettra d'adapter raisonnablement les loyers et d'entretenir et préserver le patrimoine. Toutefois, décider de loyers plus importants dans des biens très particuliers et d'exception tels que la Maison de Watteville permet de rénover et de mettre en valeur des édifices patrimoniaux protégés et complexes à entretenir sans peser de manière démesurée sur les finances communales.

La Municipalité prévoit-elle des modifications ou une révision de sa politique locative ?

Vu le marché locatif très tendu et onéreux actuel, la Municipalité maintient sa ligne stratégique : viser une mixité sociale, soit offrir des logements à différents tarifs mais raisonnables. Ceci contribue à l'objectif primordial de maintenir une vie animée dans les bourgs.

Nous vous remercions de prendre acte de la présente communication.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 mars 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Annexes : limites LLA, communiqué de presse CE pénurie de logements

Limites des loyers LLA (art. 28 RLPPPL)

Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 RLPPPL sont adaptés annuellement par le département, au 1er septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015)

100.7

	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

IPC août 2025

108.6

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
Type	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	266	259	253	246	240	234
2 pièces	258	252	245	239	233	226
3 pièces	255	249	242	236	229	223
4 pièces	252	245	239	233	226	220
5 pièces	249	242	236	229	223	217

Limites des loyers LLA (art. 28 RLPPPL)

Augmentations admises des plafonds de loyers

Le règlement autorise une majoration du revenu locatif annuel de maximum 5% pour:

- a) la réalisation de performances énergétiques accrues
- b) la réalisation de LLA hors zones à quotas
- c) la réalisation de LLA pour personnes âgées / en situation de handicap (LLA-LP) ou pour étudiants (LLA-LE) ainsi que les logements coopératifs innovants et participatifs (LLA-LCIP)

Ces augmentations du plafond initial sont cumulables, hormis celles de la lettre b et c. Le plafond initial peut dès lors être augmenté de maximum 10% (a+b; a+c).

COMMUNIQUÉ DU CONSEIL D'ETAT

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

Publication de la liste des districts en situation de pénurie de logements vacants

La pénurie de logements vacants dans le canton s'est péjorée avec un taux de vacance qui s'établit désormais à 0.94 % en moyenne cantonale lissée sur les trois dernières années (1.01% l'an passé). La pénurie s'intensifie et gagne du terrain : neuf des dix districts vaudois sont désormais concernés. Le district de la Broye-Vully est à présent en situation de pénurie.

Selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et celle sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL), le Conseil d'Etat doit publier par arrêtés, au début de chaque année, la liste des districts où sévit une pénurie de logements vacants et celle où les bailleurs sont astreints ou non à notifier la formule officielle lors de la conclusion de tout nouveau contrat de bail à loyer. Il y a pénurie, au sens de la loi, lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1.5 %. Ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants.

En considérant les taux de vacance des districts, lissés sur les trois dernières années, il est ainsi constaté que la pénurie de logements vacants dans le canton s'est encore péjorée. Le taux lissé en moyenne cantonale s'établit désormais à 0.94 %, il s'établissait à 1.01 % l'an passé. Le taux pour la seule année 2025 est de 0.89 %.

La pénurie s'aggrave et elle s'étend avec, sur les dix districts vaudois, neuf districts en situation de pénurie au sens de la loi (huit l'an passé). Avec un taux lissé sur les trois dernières années de 1.34 %, le district de la Broye-Vully est désormais en situation de pénurie, et ceci pour la première fois depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 de la LPPPL.

Pour l'application de ces législations en 2026 :

- Outre les cinq districts de Lausanne, de Morges, du Gros-de-Vaud, de Lavaux-

Oron et de l'Ouest lausannois qui connaissaient déjà une situation de pénurie dite « prononcée », soit un taux lissé inférieur à 1 %, le district de la Riviera-Pays-d'Enhaut connaît désormais cette situation. La LPPPL s'applique pleinement pour ces six districts.

- Trois districts connaissent une situation de pénurie avec des taux de logements vacants calculés sur la moyenne des trois dernières années situés entre 1 % et 1.5 %, il s'agit des districts de la Broye-Vully, du Jura-Nord vaudois et de Nyon. La LPPPL s'applique de manière allégée pour ces trois districts.
- Pour ces neuf districts, les bailleurs sont astreints à notifier la formule officielle lors de la conclusion de tout nouveau contrat de bail à loyer, qui permet au locataire de contester un loyer initial abusif. De plus, les communes de ces neuf districts peuvent faire usage de leur droit de préemption pour acquérir un bien-fonds mis en vente dans une zone à bâtir légalisée en vue d'y créer des logements d'utilité publique.
- Avec un taux lissé de 1.58 %, seul le district d'Aigle ne connaît pas une situation de pénurie au sens de la LPPPL, son taux de logements vacants calculé sur la moyenne des trois dernières années étant supérieur à 1.5 %. Dès lors, les dispositions sur la préservation du parc locatif et le droit de préemption ne sont pas applicables pour ce district.

L'arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie et celui sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire sont publiés dans la Feuille des avis officiels.

Bureau d'information et de communication de l'État de Vaud

Lausanne, le 23 décembre 2025

DFTS, Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat

DFTS, Sarah Meyer, directrice du logement, Direction générale du territoire et du logement