



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 04/2026

DÉLÉGUÉ MUNICIPAL : M. ROBIN CHYTIL

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LA PARCELLE N° 204 ET DEMANDE DE CREDIT D'ACQUISITION DE CHF 4'300'000 EN VUE DE LA CREATION DE LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP)

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEGNINS

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

1. Préambule et contexte

La Municipalité a été informée par le notaire Olivier Thomas de la signature d'une promesse de vente et d'achat conditionnelle, datée du 23 mars 2026, concernant la **parcelle n° 204** (Route de St-Cergue 9). Cette parcelle de **2'204 m²**, appartenant à l'hoirie Diserens, fait l'objet d'une transaction avec le promoteur LFR Immobilier SA pour un montant de **CHF 4'300'000.-** Le projet prévoit la rénovation de la maison de maître existante et de son annexe (bâtiment recensé par le canton avec une note 3, soit une valeur patrimoniale locale ayant une importance au niveau communal) ainsi que la construction d'un immeuble de 5 à 7 appartements au sud de la parcelle, le tout en standard Minergie pour une surface habitable pondérée totale minimale de 890 m².

2. Exercice du droit de préemption (LPPPL)

En vertu de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL), la commune de Begnins bénéficie d'un droit de préemption. Les conditions légales sont ici remplies :

- **Surface** : 2'204 m² (minimum légal de 1'500 m²).
- **Pénurie** : Le district fait face à une pénurie avérée de logements.
- **Affectation** : La commune s'engage à la création de LUP.

La Municipalité estime que cette acquisition contribue à prévenir un risque de déséquilibre social de l'ensemble du village. L'objectif est de garantir que Begnins reste un lieu de vie accessible aussi aux familles et aux jeunes couples locaux.

Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans un contexte cantonal de mobilisation accrue : le 26 mars 2026, le Conseil d'État a ouvert la consultation sur la révision de la LATC, visant à accélérer les procédures de planification et d'octroi des permis de construire. Et le 31 mars 2026, le Grand Conseil a renvoyé en commission une initiative parlementaire proposant de rendre obligatoire l'introduction de quotas de LUP dans les plans d'affectation des communes de plus de 3'000 habitants. La présente démarche de Begnins s'inscrit pleinement dans cet élan cantonal.

3. Catégories de Logements d'Utilité Publique (LUP)

Conformément à la législation cantonale, le projet communal visera la création de logements dans une ou plusieurs de ces catégories, définies dans l'article 27 de la LPPPL :

- Logements à loyers modérés (LLM), bénéficiant d'une aide à la pierre selon la loi sur le logement
- Logements protégés destinés aux personnes âgées
- Logements pour étudiants et jeunes en formation.
- Logements à loyer abordable (LLA) reconnus d'utilité publique

4. Risques et obligations légales (Délais LPPPL)

L'exercice de ce droit impose à la Commune des obligations de diligence strictes prévues par la loi (Art. 37 et 38 LPPPL) :

- La Commune dispose de 3 ans pour déposer une demande de permis de construire ou pour mettre le terrain à disposition d'un tiers (par exemple via un DDP, un Droit Distinct et Permanent, à une coopérative). Ce délai peut être porté à 5 ans si une modification du plan d'affectation est requise.
- En cas de non-respect de ces délais, le vendeur initial dispose d'un droit de réméré (droit de rachat prioritaire en faveur de l'hoirie) et l'acquéreur évincé d'un droit d'emption lui permettant de racheter la parcelle au prix de vente initial.
- La Commune devra rembourser les frais de notaire et d'enregistrement payés par l'acquéreur évincé (art. 35 al. 4 LPPPL).
- La Commune s'expose au risque que l'acquéreur évincé requiert une indemnité équitable pour les frais de conception de son projet (art. 35 al. 4 LPPPL). Cela justifie que la Municipalité arrête le plan de financement et de réalisation définitif dans les meilleurs délais suivant la présente décision.
- Dans le cas, jugé peu probable (voir les options de financement ci-dessous) où la commune ne parviendrait pas à lancer les travaux de rénovation et de construction dans le délai légal de 3 ans, la Commune perdrait les frais engagés pour les études architecturales et de planification en cas d'exercice du droit de réméré.

5. Soutien financier et subventions cantonales

Pour la phase de réalisation, la Commune pourrait s'appuyer sur plusieurs dispositifs d'aide cantonale prévus par la LPPPL et la Loi sur le logement (LL) :

- **Aides à la pierre** : Des subventions cantonales directes sont disponibles pour la construction ou la rénovation de Logements à Loyers Modérés (LLM).
- **Efficacité énergétique** : Le projet pourrait bénéficier du Programme Bâtiment du canton pour les travaux d'assainissement énergétique de la maison classée.

6. Financement et stratégie de réalisation

Le crédit de CHF 4'300'000.-, plus frais de notaire, sollicité par le présent préavis, est destiné exclusivement à l'achat du terrain et des bâtiments existants par l'exercice du droit de préemption. Aucun droit de mutation n'est perçu dans le cas de l'achat par une Commune.

Pour la phase ultérieure de réalisation (rénovation et construction), la Municipalité étudie deux options :

1. Investissement communal direct : Financé par la trésorerie courante ou par l'emprunt.
2. Droit Distinct et Permanent (DDP) : La Commune reste propriétaire du terrain et confie la construction/gestion à une coopérative ou une fondation, tout en gardant le contrôle de l'affectation des logements et des conditions d'attribution aux locataires par le biais d'un règlement. Il est aussi envisagé la mise en DDP d'autres bâtiments du patrimoine foncier de la Commune si cela s'avérait opportun, pour permettre le financement l'opération.

7. Conclusions

Compte tenu de l'intérêt public majeur et de l'urgence liée au délai légal de 40 jours, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu le préavis municipal N° 04/2026 relatif à l'exercice du droit de préemption sur la parcelle 204 et à la demande de crédit d'acquisition de CHF 4'300'000 en vue de la création de Logements d'Utilité Publique (LUP),
- Où le rapport de la Commission des finances,
- Attendu que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1/ D'exercer le droit de préemption sur la parcelle n° 204 (bien-fonds de 2'204 m²) aux prix et conditions fixés dans l'acte notarié du 23 mars 2026, étant précisé que la commune acquiert le bien-fonds inconditionnellement, les conditions suspensives prévues dans la promesse de vente au bénéfice de LFR Immobilier SA (obtention d'un permis de construire et pré-commercialisation de 4 lots PPE) n'étant pas opposables à la commune préemptrice.
- 2/ D'accorder à la Municipalité un crédit d'acquisition de CHF 4'300'000.-, montant qui sera financé par la trésorerie courante ou par l'emprunt, plus les frais de notaire.
- 3/ D'autoriser le versement d'un acompte de CHF 100'000.- sur le compte consigné du notaire dans les 10 jours suivant la notification de la décision, comme prévu à l'article 16.4 de l'acte.
- 4/ De retirer l'effet suspensif automatique de tous recours et de déclarer la présente décision immédiatement exécutoire nonobstant recours, afin de permettre la notification immédiate aux parties et au notaire dans le délai légal de 40 jours.
- 5/ D'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires pour la planification des Logements d'Utilité Publique (LUP) sur ladite parcelle.

PREND ACTE

- 1/ Que ce crédit ne fait pas l'objet d'un amortissement, puisqu'il s'agit de patrimoine financier.

Ainsi adopté par voie de circulation le 07 avril 2026, pour être soumis au Conseil communal de Begnins.

MUNICIPALITE DE BEGNINS

Le Vice-Syndic

La Secrétaire

Antoine Nicolas

Nathalie Angéloz

Annexe : - Plan de situation de la parcelle et photographies



Préavis N°04/2026 – Exercice du droit de préemption sur la parcelle n° 204 et demande de crédit d'acquisition⁴ en vue de la création de Logements d'Utilité Publique (LUP)