

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
CONCERNANT LE PRÉAVIS NO°4/2026
de M. Robin Chytil, Municipal**

Objet : PRÉAVIS NO°4/2026 – EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LA PARCELLE NO 204 ET DEMANDE DE CRÉDIT D'ACQUISITION DE CHF 4 300 000 EN VUE DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP)

Membres de la CoFin présents à la séance :

Evelyne Pintado, Bernhard Kümmerli, Jean-Yves Magnin, Sébastien Mermoud, Nicole Stoll

Excusés: Claude Sérís, Stef Jan Van Langendonck

Au Conseil Communal de Begnins,
Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission des finances s'est réunie le 8 avril 2026 sur convocation de la Municipalité pour la présentation du préavis no°4/2026 susmentionné par M. Robin Chytil, municipal aux finances, en présence de Mme Anne Stiefel (en ligne), syndique, de M. Antoine Nicolas, vice-syndic, et de M. Philippe Thévenot, municipal (en ligne).

La commission a pris connaissance de la volonté politique ferme de la Municipalité d'acquérir la parcelle 204 de l'hoirie du Dr Diserens dans le but de créer des logements d'utilité publique avec des loyers raisonnables.

Pour ce faire, elle entend exercer son droit de préemption : l'hoirie ne vendrait plus son bien-fonds au promoteur LFR Immobilier SA, avec qui elle a conclu une promesse de vente, mais à la commune de Begnins, au prix convenu avec le promoteur.

Le Conseil communal doit décider, lors de sa séance extraordinaire, s'il autorise la Municipalité à exercer ce droit de préemption et s'il octroie le crédit de CHF 4'300'000 nécessaire à cette acquisition. Il examinera le projet politique dans son ensemble et délibérera de l'intérêt général de créer des logements d'utilité publique.

La commission des finances, quant à elle, limite son analyse aux aspects financiers et au risque pour les finances de la commune.

Après avoir entendu les explications de la Municipalité, elle arrive à la conclusion que, bien que la conviction personnelle des commissaires présents à la séance du 8 avril les pousse à soutenir le projet, elle dispose de peu d'éléments concrets pour évaluer le risque financier (voir point 6 du préavis « Financement et stratégie de réalisation »).

La commission estime qu'il convient de distinguer les deux étapes du projet : la première (objet du préavis no 4) consiste uniquement en l'acquisition de la parcelle, et la deuxième comportera la planification et la réalisation des logements d'utilité publique.

Aspects financiers de la première étape : acquisition de la parcelle

La première étape présente moins d'inconnues que la deuxième, mais elle comporte malgré tout certains risques:

- Si la commune acquiert la parcelle, elle devrait, outre ses propres frais de notaire, également rembourser les frais de notaire et d'enregistrement payés par l'acquéreur évincé. Les frais de notaire sont en général de 0,3 à 0,5 % du prix d'acquisition et se monteraient donc à environ CHF 20'000 par transaction. La commune est exonérée des droits de mutation.
- Le promoteur évincé peut demander à la commune la compensation de frais « équitables » dont le montant serait alors arrêté par un tribunal. La Municipalité estime ces frais de CHF 40'000 à 60'000, auxquels s'ajouteraient les frais de procédure.
- La commune doit régler une avance de CHF 100'000 à la signature de la promesse de vente. Elle perdrait ce montant si elle était dans l'incapacité de finaliser la transaction. Aux yeux de la commission, ce risque semble faible.
- L'hoirie Diserens compte un seul locataire, qui a été averti de la vente du bâtiment. Lors de la séance, la Municipalité ne savait pas s'il avait reçu son congé officiel et s'il y avait un risque d'opposition possible. Si l'accès au bâtiment devait en être retardé, il faudrait envisager de commencer les travaux par la partie sud de la parcelle.

Par ailleurs:

- Le prix d'acquisition de CHF 4'300'000 ne dépasse pas le plafond d'endettement de la législature actuelle.
- À partir du moment où la commune acquiert le bien-fonds, elle dispose de trois ans pour déposer un permis de construire. Si elle ne devait pas y parvenir, par exemple parce que le Conseil communal refuse le plan financier de l'étape 2, le vendeur initial a le droit de racheter le bien au prix de vente initial. S'il ne souhaite pas le faire, la commune peut le conserver. Son exposition financière se limite donc aux frais évoqués ci-dessus si le projet ne se concrétise pas.

Pour la première étape, la commission estime que le risque financier est raisonnable et que le crédit peut être financé par la commune. Elle invite la Municipalité à préciser au Conseil communal quel pourcentage du financement proviendrait de la trésorerie et quel pourcentage d'un emprunt.

Aspects financiers de la deuxième étape : réalisation de logements d'utilité publique (LUP)

En raison du délai légal très court entre la notification de la promesse de vente et l'annonce de l'intention d'acheter le bien-fonds à l'hoirie, la Municipalité n'a pas encore pu définir quelle forme juridique, financière et architecturale prendrait ce projet ni qui seraient les bénéficiaires des logements prévus. Pour la rénovation de la maison de maître et la construction de nouveaux logements sur la partie sud de la parcelle, une première estimation, faite par une personne du métier « sur un coin de table », évoque un coût supplémentaire de l'ordre de CHF 7 à 8 millions. Les deux étapes réunies représenteraient donc un investissement total d'environ CHF 12 millions pour la commune.

La deuxième étape entraînerait un dépassement du plafond d'endettement fixé pour la législature.

La Municipalité estime que le rendement du projet permettrait de couvrir les dépenses et qu'il ne s'agirait pas d'une dépense à fonds perdus en faveur de la mixité sociale.

La Municipalité a évoqué plusieurs options pour financer la réalisation du projet de rénovation et de construction :

1. Modifier le plafond d'endettement de la commune:
Le coût total du projet dépasserait l'actuel plafond d'endettement. Celui-ci est en général défini en début de législature et pourrait être revu pour tenir compte de cette dépense.
2. Revoir le plan d'investissements et rééchelonner les investissements prévus
3. Accorder un droit distinct et permanent de superficie (DDP)¹ à une coopérative ou une fondation qui mènerait le projet de construction. La commune se limiterait à encaisser

¹ Voir page 9 de la présentation « Le droit de superficie en quelques recommandations » :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/fvl-2021_presentation_droit-de-superficie.pdf

chaque année une rente pour ce droit, tandis que le rendement et le risque seraient supportés par cette coopérative ou fondation.

Pour estimer les risques financiers du projet dans sa totalité, la commission des finances demande à la Municipalité de présenter, à la séance de juin du Conseil communal, un avant-projet comprenant des scénarios chiffrés et des options de financement (rendement, taux d'emprunt, rente envisageable pour un droit distinct et permanent de superficie, estimation des coûts, etc.). La commission recommande une nouvelle analyse de la planification budgétaire pour l'exercice 2026 intégrant cet investissement.

Conclusion

Au vu des éléments présentés et des réponses apportées, la commission des finances recommande à l'unanimité des membres présents d'accepter le préavis no 4/2026 et d'autoriser la Municipalité à exercer son droit de préemption ainsi que de lui accorder le crédit nécessaire à l'acquisition de la parcelle 204.

La commission soutient explicitement l'étape 1 du projet et se réserve le droit de retirer son soutien au projet si les scénarios de financement présentés en juin ne sont pas jugés suffisamment solides.

Begnins, le 14 avril 2026

Présidente : Evelyne Pintado

Membres : Bernard Kümmerli

Jean-Yves Magnin

Sébastien Mermoud

Claude Sérís (absent)

Nicole Stoll (rapporteuse suppléante)

Stef Jan Van Langendonck (absent)