Préavis urgent n°5/26 au Conseil communal

Exercice du droit de préemption légal, parcelle 245, Rue de l'Industrie 14

Délégué municipal :
- M. Yves Charrière, Syndic

Aubonne, le 7 avril 2026

Table des matières

1. Préambule : 3
2. Cadre légal : 3
3. Situation de la parcelle : 3
4. Objectifs de la Municipalité : 4
5. Aspects financiers 4
6. Développement durable 6
7. Conclusion 6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule :

Le but de ce présent préavis est l'octroi d'un crédit permettant à la Municipalité d'exercer son droit de préemption légal dans le cadre de la vente de la parcelle 245 d'Aubonne, sise à la Rue de l'Industrie 14.

2. Cadre légal :

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du canton de Vaud (LPPPL) du 10 mai 2016 permet aux communes, depuis le 1"" janvier 2020, de bénéficier d'un droit de préemption lors de la vente d'une parcelle sur leur territoire. Plus explicitement, les art 31 et suivants de la LPPPL permettent aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisée, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

Pour pouvoir exercer le droit de préemption, la LPPPL fixe trois conditions cumulatives :

1. il doit viser la création de logements d'utilité publique (LUP);
2. le bien-fonds concerné se situe dans un district soumis à pénurie, voire dans une commune soumise à pénurie;
3. la surface de la parcelle est d'au moins 1500 m^2, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

Il y a pénurie de logements lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 % (moyenne sur 3 ans) ; un arrêté fixant la liste des districts touchés par la pénurie de logements est publié annuellement. Pour le district de Morges, le taux de vacance était de 0.94 % au 1er janvier 2025.

La loi exige que les bâtiments existants acquis par voie de préemption fassent l'objet d'une reconnaissance d'utilité publique par les autorités cantonales dans un délai de trois ans. La démarche vise essentiellement à contrôler les loyers sur une période de 25 ans afin qu'ils répondent aux exigences du règlement d'application de la loi qui fixe des loyers maximums par type de logement.

Le droit de préemption court durant 40 jours à partir de la date de communication, par le notaire, du contrat de vente. Dans sa séance du 24 mars 2026, la Municipalité a pris connaissance de l'instrumentation d'un acte notarié de vente de la parcelle n° 245 d'Aubonne, pour un coût de Fr. 1'650'000.-, suite à un courrier du 17 mars 2026 reçu le 18 mars 2026. Ainsi, la Commune doit se déterminer d'ici au lundi 27 avril 2026. Ce délai, explique le caractère urgent dont fait l'objet le présent préavis.

3. Situation de la parcelle :

La parcelle 245 d'Aubonne se trouve dans la zone Vieille Ville et zone réservée.

Un immeuble locatif de 5 logements sur 3 niveaux y est érigé, comprenant 2 studios, un 2 pièces, un 3 pièces et un 3, 5 pièces, des caves et une buanderie, ainsi que 2 garages. L'état locatif indique un revenu annuel de Fr. 88'800.-.
Les appartements, refaits il y a une quinzaine d'années, sont en bon état et peuvent continuer à être loués sans devoir impérativement faire des transformations à ce stade. Evidemment, les rénovations lourdes passeront par la voie normale des entretiens ou d'un préavis le moment venu.

4. Objectifs de la Municipalité :

La Municipalité souhaite saisir cette opportunité d'acquérir la parcelle 245, afin d'offrir des logements à prix abordable aux habitants jeunes et moins jeunes de notre commune. En effet, les loyers perçus entrent dans la catégorie de loyers modérés qu'il faut impérativement préserver pour favoriser la mixité sociale.

En outre, la situation de la parcelle à la rue de l'Industrie 14 est idéale, puisqu'elle jouxte les bâtiments de la rue de l'Industrie 8, 10 et 12, tous propriété de la commune.

Enfin cette acquisition permet de répondre à un vœu exprimé par la Cogest en 2010 sous le titre « logements futurs » : *Que des mesures claires soient prises lors de l'élaboration du prochain PGA pour que la commune se porte acquéreur de parcelles constructibles dans les zones possibles d'extension. Ceci afin de garantir des loyers "abordables" aux jeunes qui voudraient rester vivre à Aubonne*. Compte tenu des exigences notoires législatives et administratives en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, un immeuble existant de cinq appartements avec un état locatif satisfaisant représente une réelle opportunité pour développer des logements d'utilité publique.

Si la Municipalité est souvent interpellée pour exercer son droit de préemption dans le cadre d'une vente, il n'est jamais apparu jusqu'à ce jour la possibilité d'acquérir un immeuble remplissant les critères imposés par la loi.

5. Aspects financiers

L'acquisition de cette parcelle est proposée au prix de CHF 1'650'000.–, conformément au droit de préemption que la Commune exerce aux conditions du contrat initial entre vendeur et acquéreur. Ce prix est donc fixe et non négociable.

À ce montant s'ajoutent les frais d'achat usuels (notaire, droits de mutation, émoluments du registre foncier), estimés à CHF 82'500.– (environ 5 %), portant le total de l'investissement à CHF 1'732'500.–.

Crédit d'investissement

• Acquisition du bâtiment selon prix fixé	Fr.	1'650'000.00
• Frais d'achat (notaire, registre foncier, etc..) – 5%	Fr.	82'500.00
Total du crédit d'investissement demandé	**Fr.**	**1'732'500.00**

Estimation de la valeur vénale

La valeur vénale peut être approchée par la méthode de la valeur de rendement, basée sur le revenu locatif net.
À ce stade, la Commune ne dispose pas des baux à loyer, mais uniquement de l'état locatif annuel, soit un revenu total de CHF 88'800.–. Ce montant représente les loyers facturés hors charges. L'état locatif précité doit donc être considéré comme du loyer net du point de vue des charges locatives. Toutefois, conformément aux pratiques usuelles de calcul de la valeur de rendement, il convient encore de déduire les frais d'exploitation supportés par le propriétaire (tels que nettoyage, eau, électricité des communs, ECA ou gérance), ceux-ci n'étant pas intégrés dans l'état locatif. Cette déduction permet d'obtenir le véritable loyer net immobilier utilisé dans la formule de calcul de la valeur de rendement.

Rappel de la règle de calcul pour obtenir la valeur de rendement :
Formule : valeur de rendement = loyers nets / taux de capitalisation

Loyer net = Somme des loyers-frais d'exploitation

Loyers annuels selon état locatif			Fr. 88'800.00
Frais d'exploitation (estimation) :			
• Epuration	Fr.	400.00	
• Nettoyage	Fr.	1'600.00	
• Electricité	Fr.	1'000.00	
• Eau	Fr.	800.00	
• ECA	Fr.	700.00	
• Honoraires gérance	Fr.	6'000.00	- Fr. 10'500.00
Loyers nets			Fr. 78'300.00

En appliquant un taux de capitalisation de 5 %, conforme aux usages pour ce type d'immeuble, la valeur de rendement théorique s'élève à : CHF 78'300.– / 5 % = CHF 1'566'000.–

Selon la méthode de la valeur de rendement avec un taux de capitalisation prudent de 5 %, la valeur théorique se situe autour de CHF 1,56 million. Ce résultat doit être interprété avec prudence, car il dépend fortement du taux retenu et des frais d'exploitation estimés. En appliquant un taux de 4,5 %, également courant pour ce type d'objet, la valeur de rendement atteint CHF 1,74 million. Le prix d'acquisition de CHF 1,65 million, fixé dans le cadre du droit de préemption, se situe donc dans une fourchette cohérente avec les valeurs usuelles du marché.

Estimation du rendement net pour la Commune
Rendement pour commune constitué des loyers selon état locatif.

Plan des investissements

Cet objet issu d'une opportunité, ne fait par conséquent pas partie du plan quinquennal des investissements.

Financement

Cet objet sera financé dans un premier temps par la trésorerie courante et fera ensuite l'objet d'un emprunt pour tout ou partie du montant, dans la limite du plafond d'endettement voté par le législatif.

Amortissement

L'immeuble sera intégré dans le patrimoine financier au bilan de la commune. Les règles fixées pour MCH2 autorisent les communes à laisser à l'actif du bilan la valeur d'un bien du patrimoine financier au maximum à son prix de revient.

Les actifs du patrimoine financier ne font pas l'objet d'un amortissement planifié. Si la valeur vénale d'un actif du patrimoine financier se trouve de manière durable en-dessous de sa valeur au bilan, une correction est alors effectuée. Aucune correction à la hausse n'est en revanche autorisée.

6. Développement durable

Pas traité dans ce préavis.

7. Conclusion

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal urgent n° 5/26 relatif à l'exercice du droit de préemption légal, parcelle 245, Rue de l'Industrie 14,
- ouï le rapport de la Commission achat et vente de terrains chargée d'étudier ce projet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- accorde un crédit à la Municipalité de Fr. 1'732'500.00 pour l'acquisition de l'immeuble situé à la rue de l'Industrie 14 ;
- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles à cet effet ;
- autorise la Municipalité à prélever cette somme, dans un premier temps par la trésorerie courante et par la suite par un emprunt pour tout ou partie du montant.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 7 avril 2026.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :	La secrétaire :
Y. Charrière	M. Luy-Gaillard

Délégué de la Municipalité

- M. Yves Charrière, syndic

Préavis déposé au Conseil communal dans sa séance du 21 avril 2026.