



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

Objet : **Préavis n°5/2026**

concernant l'octroi d'un crédit d'investissement pour le financement de l'étude (phase avant-projet) lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 1'000'000 TTC

Date séance : 20.08.26

Présents : André Darmon, Grégory Favre, Éric Bocquet, Karine Kalcic, Lucie Neuffer, Sylvain Rigaud (récusé pour ce préavis), Cédric Bernard

Absents : Pascal Colombo, Carine Maeder, Evelyne Fallet

Afin de comprendre le contexte dans lequel s'inscrit la présente demande de crédit, la Commission des Finances rappelle deux constats pertinents pour le présent préavis de son dernier rapport en date du 25 Mai 2026 sur les comptes communaux 2025 (préavis 84/2026) et l'évolution récente de ces constats :

- Pour la première fois en 2025, notre ménage a enregistré des flux de trésorerie libres négatifs de CHF 3'580 K correspondant au surplus d'investissements et besoins d'exploitation que notre commune n'a pas été en mesure d'autofinancer. L'année 2026 prend la même direction avec des investissements réalisés de (CHF 2'800 K) à mi-août qui ne pourront non plus, sauf résultats exceptionnels ou opérations comptables à dessein, pas être financés par notre autofinancement 2026. De même, il reste à financer un montant de CHF 1'980 K d'investissements pour clôturer les préavis qui ont été validés jusqu'à ce jour par le conseil dont une partie se réaliseront en 2027. Il convient de préciser que, bien que ces investissements aient un impact négatif sur notre trésorerie à court terme, une partie sera rentabilisée dans le temps, qu'il s'agisse des loyers des appartements et de la pharmacie du bâtiment de la gare dont les travaux s'achèvent début 2027 ou encore du projet des logements d'habitations de la parcelle 45 de la Brégentenaz ;
- Les inter-communalités de CHF 2'771 K en 2025 représentaient 28% des charges qui nous sont allouées dont celles de l'AISGE et du RAT qui en représentaient à elles seules 70% ; il est à craindre que ces charges augmentent en 2026 et en 2027 ce qui n'est non plus pas de bonne augure pour notre trésorerie à court terme ;
 - ⇒ Ainsi comme l'avait déjà précisé la Commission des Finances dans son rapport, les investissements à venir (ex : projet de la Brégentenaz) devront générer des bénéfices à moyen terme supérieurs au coût de notre dette.



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

Ainsi, sur ce rappel de situation actuelle, nous sommes en mesure d'apporter les compléments d'information suivants :

- Le montant du préavis actuel est élevé (environ 10% des impôts non aléatoires ou la totalité de notre autofinancement 2025) mais ce dernier pourrait être moindre en raison des divers et imprévus de 15% et du fait qu'il se pourrait qu'il ne soit pas décaissé dans son intégralité si le projet venait à ne pas être réalisé dans son entièreté. Par ailleurs, la commune va nécessairement aller de l'avant pour la construction des logements d'habitations sur la parcelle 45, ce projet pris et réalisé isolément absorbant environ CHF 300'000 du montant de l'étude ; ainsi l'exposition additionnelle est-elle de CHF 500'000 ou CHF 700'000 suivant que l'on est optimiste ou pessimiste ;
- La Commission des Bâtiments procède à une vérification du contenu des différents postes constitutifs du coût de l'étude ; il va de soit que la Commission des Finances s'alignera sur les prix éventuellement revus à la baisse ;
- Les coûts de construction pris en compte pour les calculs de rendement financier correspondent à une fourchette haute ; à noter que l'écart entre la fourchette basse et haute est élevé, on parle de CHF 8'500 K à CHF 11'500 K pour les logements d'habitations par exemple ;
- Certains revenus revêtent une très forte probabilité pour ce qui est notamment des logements d'habitations, d'autres par contre sont plus incertains s'agissant de la venue du CMS la Côte ou encore de l'occupation de bureaux par l'AISGE ; dans le premier cas, nous avons une lettre d'intention qui ne revêt toutefois aucune valeur contraignante, dans le deuxième cas, il apparaît probable que les autres villages de l'association proposeront des alternatives dans le cas où les bureaux de l'AISGE devaient changer de l'emplacement actuel et présenterait un coût nettement supérieur. Pour ce qui est du bâtiment de la crèche et du parking, les chiffres prévisionnels devront être affinés avant d'entreprendre quoi que ce soit.
- La réalité en termes de rentabilité future pour la commune pour chacune des constructions et dans la mesure où les revenus budgétés se confirment et sont sécurisés, est en fait meilleure qu'il ne ressort de l'analyse financière conservatrice et théorique qui est présentée par la Municipalité ; en effet, la commune disposant de la latitude pour rembourser ses emprunts au gré de ses disponibilités, elle n'a pas la contrainte de d'amortir les dettes, par contre elle devra s'acquitter de la charge d'intérêt ainsi que de celle de l'entretien des bâtiments. Sur le sujet des intérêts, la Commission des Finances anticipe par contre un potentiel relèvement des taux à long terme et a refait des calculs avec un taux d'intérêt de 1,75% au lieu de 1,5% à long terme. Sur cette base qui est celle qui permet de déterminer la rentabilité net d'un projet, le résultat ressort à CHF 405 K pour les logements (rendement net de 3,2%), CHF 157 K (rendement net de 2,8%) pour la forêt, (CHF 68 K) (rendement négatif) pour la crèche-bibli-assoc. et (CHF 4 K) (rendement négatif) pour le parking.
- Si le présent préavis est approuvé par le Conseil Communal, nous devons garder en tête que chacun des investissements du projet de la Bégentenaz fera lui-même l'objet d'un préavis documenté qui devra être également approuvé par le Conseil Communal avant d'être réalisé.



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

En conclusion, les vrais enjeux et risques financiers sur ce quartier de la Brégentenaz ne résident pas dans le présent préavis mais dans l'ordonnancement de réalisation des investissements qui en découlent.

En effet, en cas de construction de bâtiments non rentables en priorité, la Commune serait amenée à porter, par effet d'inertie, des financements importants et coûteux pour une longue durée sans revenus suffisants ce qui porterait atteinte de manière conséquente aux finances communales.

Ainsi, si le présent préavis est approuvé, la Commission des Finances devra s'assurer, pour chaque préavis ultérieur proposé au Conseil Communal :

- que les revenus de chaque projet sont existants et sécurisés ;
- que les investissements rentables sont priorisés et que leur niveau de rentabilité permettra au minimum de couvrir les projets suivants moins rentables.

Au vu de ce qui précède et dans la limite du budget maximum établi par la Commission des Bâtiments nécessaire à la réalisation de cette étude, la Commission de Finances propose au Conseil communal:

d'approuver le préavis N°5/2026 concernant l'octroi d'un crédit d'investissement pour le financement de l'étude (phase avant-projet) lié au développement du quartier de la Brégentenaz pour un montant de CHF 1'000'000.- TTC

Fait à Genolier, le 29 Août 2026

Eric Bocquet

Rapporteur

Karine Kalcic

Lucie Neuffer

Cédric Bernard

Sylvain Rigaud

Résumé