



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Conseil communal de Genolier

Genolier, le 1^{er} octobre 2025

PREAVIS N° 77/2025

concernant une demande de crédit
de CHF 2'009'000.– TTC destinée à
l'achat de la parcelle N° 45 à Genolier

Responsables

Pascal Colombo, Municipal
André Darmon, Syndic

Commissions chargées de l'étude

Commission des finances
Commission des routes, domaines et
urbanisme

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. BREF HISTORIQUE

En 2022, la propriétaire de la parcelle N° 45 de Genolier a approché la Municipalité pour lui proposer d'acquérir ce terrain de 1'393 m² implanté d'une maison villageoise.

Dans le cadre de cette demande, la Municipalité a mandaté la société Acanthe (groupe Naef) en vue de l'établissement d'une expertise.

Sur la base de cette estimation, une proposition d'achat par la Commune a été soumise à la venderesse pour un montant de CHF 1'800'000.— sous réserve de l'acceptation du Conseil communal.

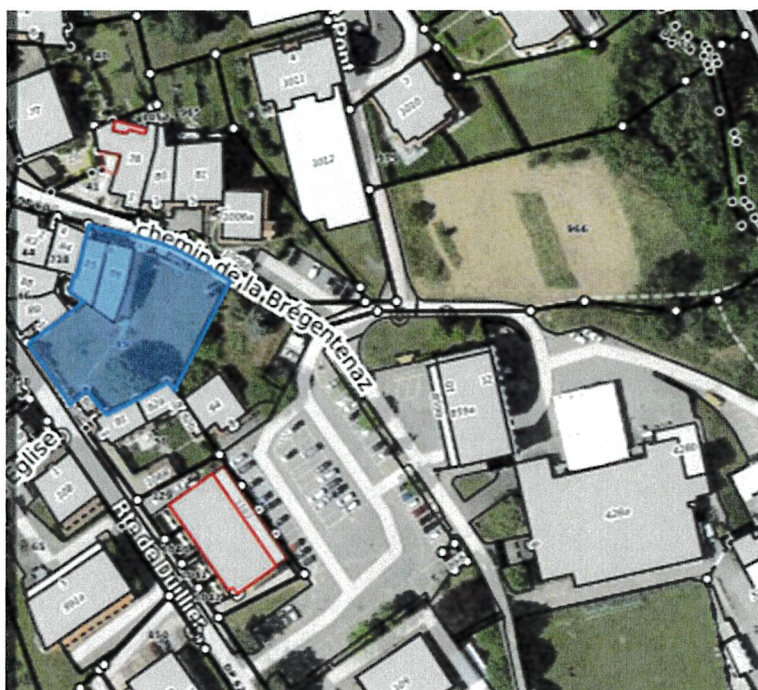
Après plusieurs semaines d'hésitation, essentiellement dues à des offres nettement supérieures de la part de promoteurs immobiliers, la Municipalité a été contrainte de fixer un délai de prise de position de la part de la venderesse. Celle-ci n'étant plus certaine de vouloir vendre son bien-fonds, le délai fixé est arrivé à échéance et ce dossier a été classé « sans suite ».

2. JUSTIFICATION DE LA DEMANDE

Début juillet de cette année et à la suite d'un événement malheureux touchant de près la propriétaire, celle-ci a recontacté la Municipalité pour lui signifier sa volonté de vendre sa parcelle à la Commune de Genolier.

Outre l'enrichissement du patrimoine immobilier communal, cette opportunité offre un avantage exceptionnel dans le cadre du projet global de la Brégentenaz.

En effet, la parcelle à acquérir jouxte la parcelle dite « Seeman » permettant ainsi une optimisation de l'utilisation des sols nettement supérieur au projet de l'étude.



3. EXPERTISE

Dans le contexte de cette demande, une actualisation de l'expertise a été demandée à Acanthe.

La société Acanthe est une filiale de Naef & Cie, acteur majeur dans le secteur immobilier romand et spécialiste dans l'établissement d'expertises, dans le pilotage et l'accompagnement dans la gestion de portefeuille immobilier ainsi que dans l'analyse du marché immobilier.

Cette société offre toutes les garanties de compétence et de professionnalisme requises dans la valorisation de biens-fonds et est validée par toutes les banques et assurances de la place pour leurs estimations.

4. VALORISATION DE LA PARCELLE 45 DE GENOLIER

Nous avons remis aux commissions des finances et des bâtiments une copie intégrale de l'expertise et limitons la transmission des valeurs prépondérantes au travers de ce préavis, soit :

- Valeur vénale globale (terrain et bâtiment)	CHF 2'280'000.—
- Valeur vénale terrain (CHF 1'400.--/m ²) *	CHF 1'950'000.—
- Valeur intrinsèque terrain	CHF 1'950'000.—

* zone d'affectation : zone village
dénomination légale : zone centrale 15 LAT

La conclusion de l'estimation du terrain se situe dans une fourchette de CHF 1'830'000.— à CHF 2'020'000.— en fonction des projets développés.

5. CONDITIONS PARTICULIERES

La venderesse a conditionné son accord à la réservation d'un appartement en rez de jardin d'environ 100 m² dont elle sera propriétaire. Dans ce contexte, une PPE devra être constituée lorsque les plans définitifs de construction seront établis.

Dans le cadre de l'expertise, nous avons également sollicité Acanthe pour une valorisation du logement réservé. Une estimation à CHF 1'140'000.— a été retenue pour un standing standard comprenant un jardin et deux places de parc.

Par ailleurs et compte tenu de la valeur terrain réduite d'environ 20 % par rapport à l'offre que pourrait proposer un promoteur immobilier (selon expertise), dans le cadre de cette négociation, la Municipalité a proposé les conditions particulières suivantes :

- Rabais de 15 % sur la vente de l'appartement réservé sur base d'une expertise qui sera établie le jour du transfert de propriété
- Prise en charge par la commune des droits de mutation générés par la vente de l'appartement

6. COÛT POUR LA COMMUNE

Achat de la parcelle 45 (prévue au 30.06.2026)	Montant TTC	
Prix de vente	CHF	1'950'000.—
Droits de mutation (2 %) **	CHF	39'000.—
Frais de Notaire + Registre foncier	CHF	20'000.—
Coût d'acquisition	CHF	2'009'000.—

Vente de l'appartement réservé (à la livraison)	Montant TTC	
Hypothèse prix de vente	CHF	1'140'000.—
Rabais 15 %	CHF	171'000.—
Droits de mutation (2 %) **	CHF	23'000.—
Vente de l'appartement réservé	CHF	946'000.—

** seuls les droits de mutation cantonaux ont été pris en compte dans l'évaluation des coûts

Dès lors, l'investissement résiduel peut être évalué comme suit :

Achat terrain	CHF	2'009'000.—
Vente appartement réservé	CHF	946'000.—
Investissement résiduel	CHF	1'063'000.—

7. ORIGINE DES FONDS

Pour mémoire, les fonds utilisés émanent de la vente des terrains de La Chèvrerie.

En effet, les divers préavis présentés au Conseil communal pour acceptation des ventes des 10 terrains de La Chèvrerie, ex DDP, ont tous été validés sous réserve que leurs produits soient affectés au patrimoine immobilier communal.

A ce jour, le décompte de ces ventes s'établit comme suit :

Total des ventes nettes (courtage déduit) de La Chèvrerie	CHF	3'919'000.—
./. Acquisition de la parcelle 19 de Genolier (Pharmacie)	CHF	1'400'000.—
		<hr/>
Disponible pour l'acquisition de la parcelle 45 de Genolier	CHF	2'519'000.—

8. FINANCEMENT

L'achat de la parcelle N°45 constitue un investissement du patrimoine financier, la Commune devenant propriétaire d'un bien immobilier destiné à valoriser son patrimoine et à renforcer sa maîtrise foncière dans le périmètre stratégique de la Brégentenaz.

Conformément aux dispositions de la comptabilité MCH2, les biens inscrits au patrimoine financier ne sont pas amortissables, mais évalués à leur valeur d'acquisition et réévalués en cas de modification significative de leur valeur de marché. Les frais d'acquisition (droits de mutation, notaire, registre foncier) sont intégrés dans la valeur comptable du bien.

L'investissement, estimé à CHF 2'009'000.-, sera financé en priorité par les liquidités disponibles issues des ventes de terrains de la Chèvrerie. Une autorisation d'emprunt est toutefois sollicitée afin de préserver la flexibilité financière de la Commune.

Cet investissement sera porté à l'actif du patrimoine financier du bilan communal, conformément aux règles du modèle comptable harmonisé MCH2

9. AMORTISSEMENT

Conformément aux directives MCH2, aucun amortissement n'est pratiqué pour les biens inscrits au patrimoine financier.

10. CHARGES D'EXPLOITATION

Il n'y a pas de charges supplémentaires d'exploitation. Les seules charges éventuelles sont liées aux intérêts de l'emprunt, dans l'hypothèse où la Commune devrait recourir au crédit.

11. CONCLUSION

Cette acquisition est une réelle opportunité pour la Commune de maîtriser son foncier. Par ailleurs, la situation de la parcelle intègre l'important projet de la Brégentenaz (en cours de développement) par la Commune en offrant un potentiel d'environ 7 appartements supplémentaires qui doivent être considérés comme un investissement sur le long terme.

Au vu de ce qui précède et compte tenu des présentes explications, la Municipalité propose au Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Vu le préavis municipal N° 77/2025 concernant l'achat de la parcelle N°45 de Genolier

Oùï les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis

Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 2'009'000.— destiné à l'achat de la parcelle N° 45 de Genolier

2. d'autoriser la Municipalité à recourir à la trésorerie courante ou au crédit.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 6 octobre 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

La vice-Syndique : E. Fallet la secrétaire : D. Jayet

