



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

Objet: **Préavis n° 48/2023**
Financement de CHF 2'100'000.- TTC destiné à la rénovation de deux bâtiments et la création de quatre logements et d'une surface commerciale sur la parcelle 19 de Genolier

Date séance: lundi 13 novembre 2023

Présents: André Darmon, Gérald Girardet, Pascal Colombo, Jean Zucchello, ainsi que la commission des finances au complet

1. Préambule

La Commission des Finances a étudié le préavis N° 48/2023, portant sur la demande de financement de CHF 2'100'000.- TTC pour la rénovation de deux bâtiments et la création de 4 appartements et une arcade commerciale sur la parcelle 19 de Genolier. Cette initiative s'inscrit dans la continuité des efforts déployés par la Commune pour valoriser son patrimoine communal.

2. Précédents préavis

Ce préavis 48/2023 vient à la suite des préavis 20/2022 et 36/2023 qui ont préparé le terrain par l'acquisition de la parcelle et des travaux préliminaires.

3. Sélection du mandataire

La démarche de sélection du bureau d'architectes Neda Architecture SA à Duillier a été guidée par des critères tels que la qualité architecturale, les solutions énergétiques, le coût des travaux, et la pérennité de la rentabilité.

4. Descriptif du projet

Le projet met en avant la préservation de l'empreinte au sol, l'harmonie architecturale avec le village, et l'engagement écologique en privilégiant des matériaux facilement recyclables.

Il concerne le bâtiment principal ECA 22, classé en classe 4 du recensement architectural du canton de Vaud, et le bâtiment ECA N° 202.

Présidente:
Laurence Werlen
ccommunal@bluewin.ch

078 605 72 55

Carine Maeder
Courriel :
Ch. de Bellevue 5
1272 Genolier
079 287 42 07

Secrétaire:
Ch. de Gossan 3
1272 Genolier



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

5. Coût des travaux

Le coût total du projet, incluant l'achat de la parcelle, les travaux urgents, l'étude, et la transformation, est détaillé comme suit :

- *Prix d'achat* : CHF 1'400'000,—
- *Travaux urgents* : CHF 25'000,—
- *Étude* : CHF 32'000,—
- *Transformation* : CHF 2'100'000,—
- *Coût de l'opération* : CHF 3'557'000,—

7. Rentabilité

La Commission tient à souligner que la rentabilité du projet, bien que difficile à anticiper avec précision en raison des conditions fluctuantes du marché locatif, a été évaluée de manière réaliste. Les revenus mensuels estimés, provenant de la location des logements et de la surface commerciale, sont détaillés comme suit :

- *Pharmacie* : CHF 2'200.—/mois
- *Appartement 3,5 p. + terrasse* : CHF 2'500.—/mois
- *Appartement 3,5 p. (Jura)* : CHF 2'000.—/mois
- *Appartement 3,5 p. (Lac)* : CHF 2'000.—/mois
- *Appartement 2,5 p. (ECA 202)* : CHF 1'500.—/mois
- *Locaux / arcade (ECA 202)* : CHF 400.—/mois

Total revenu mensuel : CHF 10'600,—
Total revenu annuel : CHF 127'200,—

a) *Rentabilité brute*: CHF 127'200.— = 3,57 %

b) *Rentabilité nette*: CHF 108'200.— = 3,04 %

c) *Couverture des charges* : Le revenu net par la Commune, après déduction des charges et intérêts sur l'emprunt, est estimé à CHF 34'700,—.

Le projet est ainsi autosuffisant.

Présidente:
Laurence Werlen
ccommunal@bluewin.ch

Carine Maeder
Courriel :
Ch. de Bellevue 5
1272 Genolier
079 287 42 07

Secrétaire:
Ch. de Gossan 3
1272 Genolier



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

6. Relocalisation de la pharmacie et maintien du bancomat

La Commission a pris connaissance des projets de relocalisation de la pharmacie pendant la durée des travaux, estimée à 1 an et demi. Plusieurs options sont actuellement à l'étude pour assurer la continuité des services pharmaceutiques essentiels dans le village. La Municipalité s'attache à trouver la solution la plus adaptée en concertation avec les parties prenantes.

Le bancomat devrait, en principe, rester au même endroit après les travaux, préservant ainsi la commodité des services bancaires pour les résidents et visiteurs du village.

8. Conclusion

Prenant en considération les éléments d'appréciation suivants :

- Qualité du projet proposé
- Rentabilité de l'opération dans le marché actuel
- Mise à disposition de logements à prix moyen
- Augmentation du patrimoine immobilier de la Commune

La Commission des Finances vous propose d'accepter ce nouveau préavis.

Fondée sur ce qui précède, la Commission de Finances propose au Conseil :

- 1. d'approuver la demande de crédit concernant une demande de financement de CHF 2'100'000,- TTC destiné à la rénovation de deux bâtiments et la création de quatre logements et d'une surface commerciale sur la parcelle 19 de Genolier**
- 2. de financer cet objet par la trésorerie courante et / ou l'emprunt et de l'amortir en une fois via le compte 9282.17 «DDS La Chèvrerie»**

Fait à Genolier le 18 novembre 2023

Eric Bocquet
Kalcic Olivier Rochat

Rapporteur

Gregory Favre Karine
Frédéric von der Weid

Présidente:
Laurence Werlen
ccommunal@bluewin.ch

078 605 72 55

Carine Maeder
Courriel :
Ch. de Bellevue 5

1272 Genolier
079 287 42 07

Secrétaire:
Ch. de Gossan 3

1272 Genolier