COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - CP 55 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30 - fax 022 366 11 62
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Au Conseil Communal de Genolier

Genolier, le 24 juillet 2017

PREAVIS N° 24/2017

concernant une demande d'autorisation
de vendre la parcelle N° 325 de 943 m2
pour un montant de CHF 471'500.- TTC

Délégués municipaux

Florence Rattaz-Sage, Syndique
Georges Richard, Municipal

Commissions chargées de l'étude
de ce préavis

Commission routes et domaines
Commission des finances

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1 – Préambule

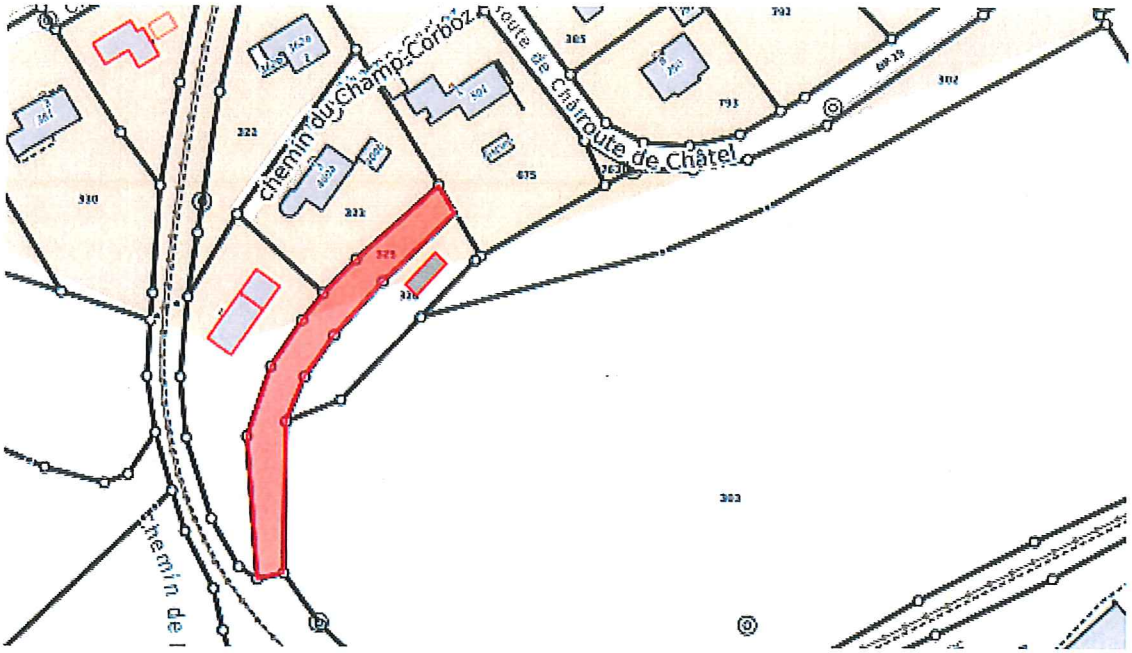
La Commune de Genolier est propriétaire de la parcelle No 325 d'une surface de 943 m2 en zone villas à Sus-Châtel.

Durant les dix à vingt dernières années, la Municipalité de Genolier est entrée en contact à plusieurs reprises avec le propriétaire des biens-fonds traversés par notre parcelle sans parvenir à trouver une solution satisfaisante pour les deux parties. Dès lors, sans être abandonné, le projet de remaniement ou de vente était resté en l'état.

2 – Une parcelle en zone à bâtir inconstructible

Bien qu'en zone constructible, la configuration et le nombre de m2 actuels (moins de 1'000 mètres) ne permettent pas son utilisation pour une construction.

Seul un accord avec le propriétaire des parcelles adjacentes Nos 323, 324 et 326 sous la forme d'un échange ou d'une vente est envisageable. Selon nos dernières discussions avec le propriétaire, les deux parties ont opté pour une vente.



Parcelle N° 325 en rose

3 – LATC et thésaurisation des parcelles à bâtir

Face à l'incertitude liée à l'application de la LATC et le développement possible de notre village, le futur de notre parcelle en version constructible n'est pas assuré. Un retour en zone agricole n'est pas impossible, surtout en relation avec l'emplacement.

A plusieurs reprises, lors des séances organisées par le SDT ou par les associations de communes UCV ou ADCV, il a été mentionné qu'un délai pour réaliser une construction sur une parcelle à bâtir pourrait être imposé. En cas de dépassement, ladite surface pourrait revenir à la zone agricole ou zone verte.

4 – Une solution gagnant-gagnant

En sachant que le rôle de la commune n'est pas de faire de la promotion immobilière dans une zone villas, et en tenant compte des problèmes susmentionnés (moins de 1000 m2 – forme de la parcelle – LATC), la Municipalité a opté pour la vente des 943 m2 de la parcelle N° 325 aux conditions négociées avec le propriétaire voisin, soit au prix de CHF 500.— m2 TTC. Une mention garantissant les droits à bâtir de cette parcelle, respectivement son maintien en zone villas jusqu'à la fin de la législature 2021-2026 (31.12.2026), sera inscrite dans l'acte de vente.

En cas de perte des droits à bâtir durant ce laps de temps, l'acheteur conserverait le terrain, mais son prix de vente serait par contre adapté en cas de dézonage comme s'il s'agissait d'une parcelle agricole (remboursement à l'acheteur de la différence).

Si l'acquéreur a la possibilité de réaliser une opération intéressante, le montant de CHF 471'500.- à recevoir par la commune est aussi important pour notre trésorerie. Il est prévu de l'affecter au fonds pour travaux futurs.

Cette opération gagnant-gagnant aurait aussi pour mérite de normaliser définitivement la situation du parcellaire dans ce secteur.

5 – Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Genolier prie le Conseil communal de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Genolier

Vu	le préavis Nº 24/2017 concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No 325 de 943 m2 pour le montant de CHF 471'500.— TTC
Ouï	les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
Attendu	que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide : D'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle N° 325 de 943 m2 pour le montant de CHF 471'500.— TTC
D'affecter ce montant au fonds de réserve pour travaux futurs

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 22 août 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-Syndic : La secrétaire adjointe :

G. Richard C. Deléderray

Commission des routes et domaines

Objet	Préavis No. 24 / 2017, concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No 325 de 943m2 pour un montant de CHF 471'500.- TTC.
Séance	28 août 2017 à 20h00 en salle de municipalité
Présents	Messieurs Georges Richard et Gerald Girardet, Municipaux représentants la municipalité pour ce préavis, Messieurs Oliver Sutton, Thierry Staeger, Ferdinand Baumgartner et Bertrand Jaton pour la Commission
Excusé	Monsieur Luc Badan

Préambule

La commune de Genolier est propriétaire de la parcelle No 325 d'une surface de 943m2 situé en zone villas à Sus-Châtel. Cette parcelle n'étant pas constructible, la Municipalité de Genolier est entrée en contact à plusieurs reprises avec le propriétaire des biens-fonds traversés par la parcelle No 325 sans parvenir à trouver une solution satisfaisante pour les deux parties jusqu'à récemment.

Situation actuelle

La parcelle No325, bien qu'en zone constructible, ne permet pas son utilisation pour une construction, à cause de sa superficie (moins de 1'000m2) et de sa configuration (bande de 6 mètres de largeur). Elle ne peut donc être exploitée que sous la forme d'un échange ou d'une vente avec les parcelles alentours No 323, 324 et 326.

De plus, et faisant suite aux incertitudes liées à l'application de la LATC (Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions), le maintien de la parcelle No 325 en zone constructible n'est pas assuré. En effet, et selon de récentes décisions au niveau cantonal, il a été fait mention d'imposition d'un délai pour réaliser une construction sur de telle parcelles à bâtir. En cas de dépassement du dit-délai, un retour en zone agricole ou zone verte pourrait être imposé avec un impact certain sur la valeur de la parcelle.

En tenant compte de ces deux aspects (zone non-constructible et risque de déclassement en zone verte ou agricole), la Municipalité a repris des discussions avec le propriétaire des parcelles environnantes et un accord concernant une vente de la parcelle No 325 a été trouvé au prix de CHF 500.- le m2 TTC pour un montant total de CHF 471'500.- TTC.

Cette vente va permettre au propriétaire existant de réunir l'ensemble des parcelles No 323, 324, 325 et 326 en un ensemble cohérent avec une volonté déclarée de construire sur ce lot. A cet effet, l'acte de vente contiendra une mention garantissant les droits à bâtir de cette parcelle et son maintien en zone villa jusqu'à la fin de la législature 2021-2026.

En cas de perte des droits à bâtir sur cette parcelle durant cette période, l'acheteur conservera le terrain mais son prix de vente sera adapté à celui d'une parcelle agricole, la commune remboursant à l'acheteur la différence.

Développement

Au vu des discussions que la commission des routes et domaines a échangé avec les représentants de la municipalité, il apparait :

1. L'opération permet de normaliser la situation parcellaire du secteur.
2. La parcelle No 325 est à l'heure actuelle inconstructible en l'état et sa vente permettrait à la commune de s'en désengager en réalisant une opération intéressante. Cette somme serait affectée au fonds réservé aux travaux futurs.
3. Le risque que la zone soit déclassée par le canton pour cause de non-construction est faible, le propriétaire existant des parcelles No 323, 324 et 326 ayant un intérêt certain à faire densifier le nouveau lot. D'ailleurs des permis de construire ont déjà été acceptés pour une maison (parcelle 324) et une piscine (parcelle 326).
4. Le déclassement de la parcelle en zone verte ou agricole imposerait à la commune de rembourser à l'acheteur la différence entre le prix négocié (CHF 500.- le m2 TTC) et celui d'une parcelle agricole. Cependant, ce risque est faible comme indiqué ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, la commission des routes et domaines propose au Conseil

- d'accepter le préavis numéro 24 / 2017 tel que présenté ; à savoir autoriser la Municipalité à vendre la parcelle No 325 de 943 m2 pour le montant de CHF 471'500.- TTC.

B. Jaton Rapporteur

F. Baumgartner

T. Staeger

O. Sutton

L. Badan

Conseil Communal de Genolier

Rapport de la Commission des Finances

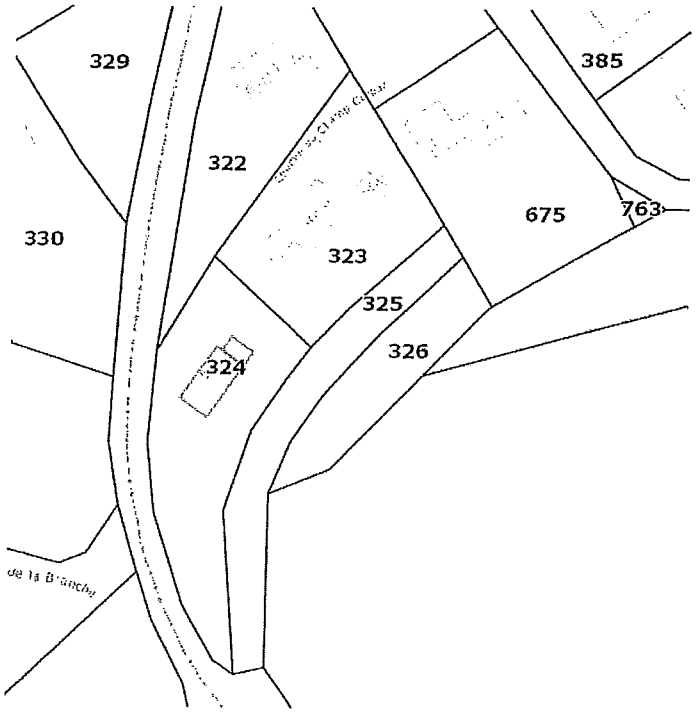
Objet : **Préavis N° 24/2017**
concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 325 de 943 m² pour un montant de CHF 471'500.-- TTC

Séance : Lundi, 21 août 2017

Présents : Madame la Syndique et les Municipaux Gérald Girardet et Georges Richard, ainsi que la Commission des Finances au complet.

Depuis très longtemps, la Commune essaye de se défaire de cette parcelle qui est trop petite, mal dimensionnée et difficile d'accès.

Après plusieurs tentatives, la Municipalité a pu trouver un terrain d'entente avec le propriétaire des parcelles avoisinantes 323, 324 et 326 pour lui vendre la parcelle en question. Si la nouvelle est réjouissante, il faut néanmoins reconnaître que les conditions de la vente proposées sont assez avantageuse pour l'acquéreur potentiel.



Non seulement la Commune lui céderait cette parcelle pour un prix de CHF 500.--/m², un prix largement en dessous du marché actuel qui se situe autour de CHF 800.--/m², mais il obtiendrait

également une garantie de la constructibilité de la parcelle jusqu'au 30 juin 2026, le risque étant pris en charge par la Commune.

La Municipalité parle dans son préavis d'une « solution gagnant-gagnant », et il faut admettre qu'il serait très difficile de vendre cette parcelle à une autre personne. De même, il serait difficile d'utiliser cette parcelle pour la collectivité. Nous sommes « condamnés » à faire le moins « mauvais deal » pour la Commune, en quelques sortes.

Nous aurions aimé voir disparaître du contrat la clause garantissant les droits à bâtir jusqu'à la fin de la législature 2021-2026, ou toute au moins son raccourcissement jusqu'à la fin de la présente législature, mais nous sommes conscients que cette démarche pourrait faire capoter la vente. Il est à noter que l'acquéreur proposant à déjà placé une demande d'autorisation de construire sur les parcelles 324 (maison) et 326 (piscine). Il aurait également négocié un droit de passage entre ses différentes parcelles avec le propriétaire de la parcelle 675.

Afin de clore le sujet une fois pour toute, et malgré nos réticences, la Commission des Finances est de l'avis qu'il faudrait accepter ce préavis.

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

d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle No. 325 de 943 m^2 pour le montant de CHF 471'500.-- TTC

Peter Payne (Rapporteur) Myriam Bédat Pascal Colombo Frederic von der Weid Adrian von Wyl