

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 6 novembre 2023

Préavis N° 48/2023

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

Municipaux responsables

Pascal Colombo, vice-Syndic
Gérald Girardet, Municipal

Commissions chargées de l'étude

Commission des bâtiments
Commission des finances



Rénover l'ancien pour que le passé perdure dans le futur !

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1.- PREAMBULE

Le 21 juillet 2022, la Commune de Genolier a acquis la parcelle 19 sis sur son territoire et sur laquelle sont implantés deux bâtiments (ECA N° 22 et 202).

Pour mémoire, cette acquisition entrainait dans le cadre de la décision du Conseil Communal d'affecter le bénéfice de la vente des parcelles de La Chèvrerie au patrimoine communal.

Dans le contexte de cette acquisition, il avait été prévu la rénovation totale des deux bâtiments sis sur cette parcelle. Le présent préavis sollicite l'accord du Conseil Communal pour le financement de ces travaux.

2.- PRECEDENTS PREAVIS

Préavis N° 20/2022

Ce préavis de CHF 1'710'000.— était destiné à l'acquisition de la parcelle 19 à hauteur de CHF 1'400'000.— et à financer divers travaux urgents pour CHF 310'000.—.

Suite à des départs de locataires plus rapides que prévu, l'utilisation du préavis a été limitée à

CHF 1'425'000.— (montant repris dans le plan financier)

Préavis N° 36/2023

Ce préavis de CHF 60'000.— était destiné à l'étude et la mise en concours du projet de rénovation des bâtiments ECA 22 et 202 qui sont implantés sur la parcelle (notamment pour le paiement du travail de développements effectués par les deux bureaux d'architectes non retenus).

Ce montant a également été affecté à divers travaux de relevé des données (aucun plan d'origine n'existait) à des fins de dessins architecturaux (Archéotech SA). L'utilisation de ce préavis s'élève à ce jour à :

CHF 32'000.— (montant repris dans le plan financier)

3.- PROCEDURE DE SELECTION DU MANDATAIRE

La Municipalité a approché trois bureaux d'architectes implantés dans notre région et a transmis un cahier des charges relatif à ces travaux.

Les principaux critères de sélection étaient les suivants :

- Qualité architecturale (intégration villageoise)
- Solutions énergétiques
- Coût des travaux
- Pérennité de la rentabilité

Suite à la remise des trois dossiers, le projet du bureau d'architectes Neda Architecture SA à Duillier a été retenu.

4.- DESCRIPTIF DU PROJET

DESCRIPTIF GENERAL

Le projet de transformation comprend les deux bâtiments, N° ECA 22 et 202. Le Bâtiment principal, N° ECA 22 figure en classe 4 du recensement architectural du canton de Vaud.

Conformément à l'esprit de l'article 6 du règlement communal, l'emprise au sol du bâtiment principal est conservée. Nous proposons une légère surélévation de la toiture bâtiment avec un petit décrochement par rapport au bâtiment voisin, identique au retrait actuel, mais dans l'autre sens, en suivant la pente naturelle de la route de la Gare.

Pour les ajournements en toiture du bâtiment principal et pour respecter l'article 13 du règlement communal, qui limite les ouvertures à un maximum de 1/3 de la longueur de la façade, nous avons prévu pour la façade nord-est, d'implanter des fenêtres type Velux, qui apportent une belle luminosité dans les pièces. Pour l'arrière du bâtiment, façade sud-ouest, nous proposons un pignon secondaire discret, comme il y en a un dans la toiture du bâtiment construit sur la parcelle N° 22, ceci en combinaison également avec des châssis rampants. La création de ce pignon secondaire nous permet en plus, d'intégrer un balcon pour les deux appartements en duplex au deuxième étage.

Pour le bâtiment ECA N° 202, nous proposons de conserver le rez-de-chaussée tel quel, mais de modifier la toiture et l'appartement du premier étage avec un faîte parallèle à la Route de la Gare et de relier les deux bâtiments par une toiture plus basse. Ceci permet de créer une coursive pour accéder aux trois appartements du bâtiment principal ainsi que l'appartement en duplex du bâtiment ECA N° 202. En même temps, nous obtenons une belle terrasse pour l'appartement de 3,5 pièces au premier étage du bâtiment principal. Ainsi la servitude de passage existante est respectée, tout en créant un ensemble architectural cohérent pour le centre du village. Cela a également l'avantage de libérer de la surface pour l'espace commercial au rez-de-chaussée.

En collaboration avec notre ingénieur spécialisé, nous ciblons des performances thermiques égales voire supérieures au standard Minergie, sans pour autant demander une labélisation onéreuse, qui n'apporte à notre avis rien à ce projet de transformation. Nous nous permettons également de préciser, que pour des raisons écologiques, nous n'utiliserons pas de Polystyrène pour les isolations périphériques, mais de la laine de pierre facilement recyclable.

PARTIES COMMUNES

Depuis la cour, située entre les deux bâtiments, un escalier avec possibilité d'installation d'un monte-escalier, permet l'accès à la coursive couverte qui dessert les trois appartements du bâtiment principal ainsi que le nouvel appartement à l'étage du bâtiment ECA N° 202. Avec ce dispositif, l'appartement du 1^{er} étage du bâtiment principal est accessible avec une chaise roulante. La servitude de passage existante en faveur de la parcelle N° 21 est ainsi respectée. A l'arrière du bâtiment principal, à la place du cabanon actuel nous proposons une petite dépendance pour entreposer quelques vélos. Dans la longue bande de terrain à l'arrière, nous projetons la pose de trois cabanons de jardin de 7.00 m² et de créer trois petits jardins privatifs, à attribuer aux appartements du bâtiment principal.

5.- COÛT DES TRAVAUX

Travaux préparatoires	
Désamiantage, démontage toiture, etc.	CHF 90'000.—
Construction ECA N° 22	
Rez-de-chaussée, étages, combles, sur combles à CHF 900.—/m ³	CHF 1'300'000.—
Construction ECA N° 202	
Isolations périphériques, rez-de-chaussée, mezzanine à CHF 900.—/m ³	CHF 200'000.—
Coursive – terrasse	
Escaliers, coursive, terrasse à CHF 900.—/m ³	CHF 50'000.—
Travaux extérieurs	
Fouilles, canalisation, drainage, aménagements	CHF 75'000.—
Frais annexes	
Taxe, assurances, etc.	CHF 50'000.—
Toiture solaire, freesuns	
Tuiles VDiamond	CHF 240'000.—
Divers et imprévu	
4,5 %	CHF 95'000.—
	<hr/>
Coût des travaux	CHF 2'100'000.— =====

6.- COÛT TOTAL DU PROJET

Prix d'achat	CHF 1'400'000.—
Travaux urgents	CHF 25'000.—
Etude	CHF 32'000.—
Transformation	CHF 2'100'000.—
	<hr/>
Coût de l'opération	CHF 3'557'000.— =====

7.- RENTABILITE

Bien qu'il ne soit pas forcément pertinent de prévoir le marché de la location en 2025 (livraison des logements), nous pouvons évaluer la rentabilité du projet basé sur le marché actuel 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

Revenu mensuel CHF 10'600.—

Revenue annuel CHF 127'200.—

a) Rentabilité nette :

$$\frac{\text{CHF } 127'200.—}{\text{CHF } 3'557'000.—} = 3,57 \%$$

b) Rentabilité brute :

$$\begin{array}{r} \text{CHF } 127'200.— \\ - \text{CHF } 19'000.— \text{ (charges 15 \%, risque vacances, entretien)} \\ \hline \text{CHF } 108'200.— \end{array}$$

$$\frac{\text{CHF } 108'200.—}{\text{CHF } 3'557'000.—} = 3,04 \%$$

c) Couverture des charges

Hypothèse prélèvement réserve

$$\begin{array}{r} \text{CHF } 127'200.— \text{ (revenu locatif)} \\ - \text{CHF } 19'000.— \text{ (charges)} \\ \hline \text{CHF } 108'200.— \text{ revenu net par la Commune} \end{array}$$

Hypothèse emprunt de CHF 2'100'000.—

$$\begin{array}{r} \text{CHF } 127'200.— \text{ revenu locatif} \\ - \text{CHF } 19'000.— \text{ charges} \\ - \text{CHF } 42'000.— \text{ intérêt sur crédit, 2 \% à 10 ans} \\ + \text{CHF } 31'500.— \text{ intérêt sur placement, 1,5 \% à 10 ans} \\ \hline \text{CHF } 97'700.— \text{ revenu net par la Commune} \\ - \text{CHF } 63'000.— \text{ amortissement de 3 \% par an} \\ \hline \text{CHF } 34'700.— \text{ solde disponible} \end{array}$$

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 Municipalité vous propose sans réserve d'accepter ce nouveau préavis qui entre dans la stratégie communale de valorisation de son patrimoine immobilier.

En considération de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de prendre la décision suivante :

vu le préavis N° 48/2023 concernant une demande de crédit de **CHF 2'100'000.- TTC** concernant une demande de financement destiné à la rénovation de deux bâtiments et la création de quatre logements et d'une surface commerciale sur la parcelle 19 de Genolier

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

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

D é c i d e

1. d'approuver la demande de crédit de 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 de l'amortir en une fois via le compte 9282.17 «DDS La Chèvrerie».

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2023 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
A. Darmon

la secrétaire :
D. Jayet