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 11 avril 2022

PREAVIS N° 20/2022

relatif à l'achat de la parcelle N° 19
pour un montant de CHF 1'710'000.— TTC

Délégués municipaux	Pascal Colombo, municipal André Darmon, syndic
Commissions chargées de l'étude de ce Préavis	Commission des finances Commission bâtiments et urbanisme

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 – Préambule

Les divers préavis concernant la vente des terrains de La Chèvrerie, tous acceptés par le Conseil communal, prévoyaient l'affectation du produit des ventes à l'acquisition de fonciers afin d'étoffer le patrimoine communal. Ces acquisitions dépendaient naturellement des opportunités qui se présentaient à la Commune.

Jusqu'à ce jour, pratiquement aucune transaction immobilière ne présentait un intérêt pour la commune, soit pour des raisons d'affectation (villas, appartements individuels), soit pour des raisons de prix compte tenu qu'à l'instar de la région, le marché est en constante augmentation depuis plusieurs années.

Le présent préavis est lié à une réelle opportunité d'acquérir un immeuble d'habitation extrêmement bien situé au cœur de notre commune.

2 – Le Projet

L'acquisition proposée concerne l'achat de la parcelle N° 19 de Genolier, implantée de deux bâtiments, soit :

- Immeuble ECA N° 22 — 2 appartements, 1 local commercial
- Immeuble ECA N° 202 — 1 appartement, 2 dépôts, 1 arcade

L'ensemble de ces surfaces est loué à l'exception de l'appartement actuellement occupé par le propriétaire.

3 – Etat

3.1 – Etat d'entretien

Bien qu'habité actuellement, le niveau de précarité est relativement élevé (électricité, isolation, aménagement intérieur).

Dès lors, certains travaux urgents devront être effectués notamment pour l'obtention du certificat OIBT. En conséquence, le coût de ces travaux urgents est inclus dans ce préavis (voir point 5: coût de l'opération).

3.2 – Mandataire de l'expertise

La Municipalité a mandaté la société Acanthe SA pour déterminer la valorisation de l'objet à acquérir. Acanthe SA est proche du groupe Naef et propose des prestations d'estimation pour tout type d'actifs immobiliers sous l'angle à la fois économique, technique, juridique et financier.

Cette société, active dans toute la Suisse romande, est reconnue (notamment par les banques) et membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières.

3.3 – Expertise

Un rapport d'expertise complet a été présenté à la Commission des Finances.

Nous dressons ci-après, les valeurs attribuées à la parcelle concernée selon diverses approches, soit :

Valeur ECA : CHF 1'056'281.—
Cette valeur ne tient pas compte de la valeur du terrain mais uniquement de la valeur de couverture incendie des bâtiments.

Valeur fiscale : CHF 815'000.—
Cette valeur est transmise à titre informatif et n'est pas représentative compte tenu de l'année de sa valorisation (2008).

Valeur intrinsèque : CHF 1'700'000.—
Il s'agit de la valeur de référence incluant le terrain, les constructions et déduisant la vétusté.

Valeur de rendement : CHF 1'430'000.—
Il s'agit de la valeur tenant compte des loyers actuels, excluant l'appartement du propriétaire actuel (*) capitalisés à 3.5 %.
(*) dans le cadre de la négociation du prix de vente, nous avons octroyé un droit d'habitation sans loyer de son logement actuel jusqu'à son décès.

Valeur DCF (Discounted Cash Flow) : CHF : 1'738'000.—

Il s'agit de la valeur financière des bâtiments au travers des flux de fond (revenu locatif ./. charges) actualisée dans le futur (calculée sur 15 ans dans l'expertise).

4 – Travaux et vision prospective

Afin de maintenir le revenu locatif actuel, voire de l'augmenter à court terme, en cas de changement de locataire, certains travaux urgents sont à exécuter, soit :

- Parquet, carrelage, cuisine, sanitaire	CHF 108'900.—	(*)
- Climatisation et chauffage	CHF 22'000.—	(*)
- Electricité	CHF 90'000.—	(*)
- Fenêtre	CHF 39'000.—	(*)

(*) Il s'agit d'estimations établies par l'expert sans mise en soumission. Dès lors, nous majorons le coût des travaux de réfection de 15 % dans le coût final (voir ci-dessous).

A terme, des travaux plus importants seront entreprise afin d'augmenter la valeur de cet objet et, par voie de conséquence, sa rentabilité.

5 – Coût de l'opération

Prix d'achat	CHF 1'400'000.—
Travaux urgents selon expert	CHF 260'000.—
Réserve pour travaux urgents	CHF 40'000.—
Frais de notaire et d'expert	CHF 10'000.—
Coût total	CHF 1'710'000.—

6 – Analyse SWOT (Strengths Weaknesses Opportunities Threats)

Forces	Faiblesses
- Prix d'achat - Situation de l'immeuble	- Vétusté et travaux à réaliser - Droit d'habitation
Opportunités	**Menaces**
- Maîtrise du patrimoine communal - Amélioration du revenu locatif et de la rentabilité	- Retournement du marché immobilier

7 – Conclusion

Il s'agit d'une bonne opportunité, sure de surcroît, qui se présente à notre Commune et qui améliorera son patrimoine foncier.

Sur la base des éléments suivants :

- Prix très attractif
- Rentabilité à terme
- Situation des immeubles

et en fonction de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de Genolier de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Genolier

Vu	le préavis Nº 22/2022 relatif à l'achat de la parcelle N° 19 pour un montant de CHF 1'710'000.— TTC
Ouï	les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis
Considérant	que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour
Décide :	d'autoriser la Municipalité à acheter la parcelle N° 19 pour le montant total de CHF 1'710'000.— TTC. Cet investissement sera financé par le fonds de réserve DDS La Chèvrerie (compte 9282.17).

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 11 avril 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :
A. Darmon

La secrétaire :
D. Jayet