



Conseil Communal de Genolier

Rapport de la Commission des Finances

Objet : **Préavis N° 20/2022**
Relatif à l'achat de la parcelle No. 19 pour un montant de CHF 1'710'000.— TTC

Séance : Lundi, 25 avril 2022

Présents : Monsieur le Syndic, la municipale Evelyn Roth et le municipal Gérard Girardet, ainsi que la Commission des Finances au complet

Suite à la vente des dernières propriétés à la Chèvrerie (voir le préavis no. 16/2022), la Municipalité cherche à investir le surplus dans le patrimoine du village. Lors de l'acceptation de la proposition de se défaire des parcelles à la Chèvrerie avec le préavis no. 131/2009, la Commission des Finances de l'époque avait bien précisé que le capital généré par ces ventes devrait être utilisé pour des investissements dans du patrimoine communal.

Les ventes de la Chèvrerie ont produit un surplus net dépassant les CHF 3'900'000.—. Lors des deux ventes conclues avant la sentence arbitrale de 2016, les fonds reçus ont été affectés aux comptes « Réserves pour travaux futurs » (9282.1) et « Réserves pour les investissements d'intérêts publics » (9282.14) – CHF 358'000.— et CHF 475'000.— respectivement. Après la sentence arbitrale, les fonds nets ont été affectés sur le compte « Réserves DSS La Chèvrerie » (9282.17).

C'est en puisant dans ce dernier que la Municipalité propose de financer l'achat de la parcelle no. 19 pour un montant de CHF 1'710'000.— TTC. Ce montant total se décompose comme suit :

Prix d'achat	1'400'000.—
Travaux (budget)	260'000.—
Travaux (réserve)	40'000.—
Frais divers	10'000.—

CHF 1'710'000.—

La parcelle se trouve au milieu du village. Le bâtiment principal ainsi que sa dépendance datent de plus de cent ans. Les deux bâtisses sont classées par le recensement architectural du Canton de Vaud, le bâtiment principal en note 4 et son annexe en note 6. La parcelle fait 535 m², dont 164 m² construit et 369 m² de jardin. La Commission des Finances a pu étudier le rapport d'expertise établi par la société Acanthe Vaud SA à Lausanne-Malley.

En tout, la propriété se compose de 3 appartements, 2 dépôts, 1 local commercial et 1 arcade, le tout étant loué à part l'appartement occupé par le propriétaire actuel. Le rendement reste actuellement faible, vu l'état de vétusté et les travaux urgents à réaliser ainsi que le droit d'habiter octroyé à vie au propriétaire actuel.

De plus l'approche par le rendement est peu pertinente car des investissements supplémentaires seront sans doute nécessaires dans les années à venir pour lesquels nous n'avons pas les détails à ce stade. Ces investissements permettront d'améliorer les espaces existants mais également de créer un espace supplémentaire habitable dans les combles ce qui devrait permettre d'augmenter le rendement locatif.

Ce rendement sera également amélioré lors de la fin du droit d'habiter du propriétaire actuel.

Cela dit, ces différentes évolutions restent des options pour l'avenir pour lesquelles nous ne maîtrisons ou ne disposons pas de tous les paramètres aujourd'hui.

En attendant, la chance d'acheter un bien situé au centre du village est à saisir.

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

d'autoriser la Municipalité à acheter la parcelle No. 19 pour le montant total de CHF 1'710'000.— TTC.

Cet investissement sera financé par le fonds de réserve « DDS La Chèvrerie » (9282.17).

Peter Payne
Rapporteur

Eric Bocquet

Olivier Rochat

Karine Kalcic

Frederic von der Weid