



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

Objet : **Préavis n° 77/2025** concernant une demande de crédit de CHF 2'009'000.- TTC destinée à l'achat de la parcelle N° 45 à Genolier

Date séance : 20.11.2025

Présents : Evelyne Fallet, Grégory Favre, Karine Kalcic, Roberta Genini, Eric Bocquet, Matthieu Balmer, Frédéric von der Weid

Absent: Pascal Colombo, André Darmon

La Commission des Finances a tenu une séance pour examiner le préavis n° 77/2025 dont l'objet est une demande de crédit de CHF 2'009'000.- TTC destinée à l'acquisition de la parcelle n° 45 à Genolier.

La parcelle n° 45 est située au centre du village de Genolier en zone de village, ce qui permet une utilisation et un développement futurs intéressants. Celle-ci revêt une importance stratégique pour la commune, car elle est adjacente à la parcelle Seeman, qui sera développée dans le cadre du futur projet de la Brégentenaz, ce qui pourrait permettre la création d'environ sept appartements supplémentaires. La commune a assuré à la Commission des Finances qu'il est encore possible de demander aux bureaux d'architectes qui participent au concours pour le développement du quartier de la Brégentenaz d'y inclure également cette parcelle.

L'expertise de 2022, actualisée cette année, a permis d'établir la valeur de la parcelle n° 45 dans une fourchette de prix comprise entre CHF 1'830'000.- et CHF 2'020'000.-. En conséquence, la commune a proposé un prix d'achat de CHF 1'950'000 à la vendeuse, assorti des conditions suivantes :

1. La vendeuse achètera la propriété d'un appartement en rez-de-jardin d'environ 100 m² ;
2. La valeur estimée de cet appartement réservé est de CHF 1'140'000, incluant un jardin et deux places de parc ;
3. Un rabais de 15 % sera appliqué à la vente de l'appartement réservé, avec prise en charge par la commune des droits de mutation afférents.

Le coût total d'acquisition pour la commune, selon les prévisions au 30 juin 2026, se décompose comme suit :

- Prix de vente : CHF 1'950'000
- Droits de mutation (2 %) : CHF 39'000
- Frais notariés et d'enregistrement au registre foncier : CHF 20'000
- Coût total : CHF 2'009'000

Concernant la vente de l'appartement réservé lors de la livraison, la Commission des Finances rappelle que le prix sera déterminé par un expert et que le prix présenté au Conseil Communal est un prix hypothétique :

- Hypothèse de prix : CHF 1'140'000
- Rabais de 15 % : CHF 171'000



Conseil communal de Genolier

Rapport de la Commission des finances

- Droits de mutation (2 %) : CHF 23'000
- Produit net attendu : CHF 946'000

L'investissement résiduel est calculé comme suit :

Achat du terrain (CHF 2'009'000) - Vente de l'appartement (CHF 946'000) = CHF 1'063'000 (montant résiduel).

En ce qui concerne le financement et la comptabilité :

- L'achat est considéré comme un investissement à intégrer dans le patrimoine financier (MCH2) : biens non amortissables, évalués à leur valeur d'acquisition et, si nécessaire, réévalués.
- Le financement sera en priorité assuré par les liquidités générées par les ventes de La Chèvrerie ; une autorisation d'emprunt est sollicitée afin de maintenir la flexibilité financière de la commune.
- Aucun amortissement n'est prévu ; les éventuelles charges seront seules celles des intérêts en cas de recours au crédit.

Conclusion et décision proposée :

La Commission estime que l'acquisition de la parcelle constitue une opportunité stratégique pour soutenir le projet de la Brégentenaz et que le prix de vente est adéquat aux conditions du marché. Sur cette base, elle propose au Conseil d'approuver la demande de crédit formulée par la Municipalité.

Fondé sur ce qui précède, **la Commission des Finances propose au Conseil d'approuver la demande de crédit tel que proposé par la Municipalité soit :**

- Accorder un crédit de CHF 2'009'000 pour l'achat de la parcelle n° 45 ;
- Autoriser la Municipalité à utiliser la trésorerie courante ou à solliciter un emprunt.

Fait à Genolier le 23 Novembre 2025

Matthieu Balmer Eric Bocquet Roberta Genini Karine Kalcic Frédéric von der Weid
Rapporteur