COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Au Conseil communal de Founex

Préavis N° 055/2021-2026

Demande de crédit de CHF 46'000.00 en vue de la mise au concours de la gestion de l'Auberge communale et du restaurant du Centre sportif

Responsabilité du dossier :
Economie & Tourisme
M. Laurent Kilchherr - Municipal

Founex, le 8 juillet 2025

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Objet du préavis	3
3.	Description des mandats	3
4.	Planification et échéancier	4
5.	Coût des mandats	5
6.	Gestion des risques	5
7.	Aspects juridiques et réglementaires	5
8.	Justification du choix de la procédure	6
9.	Conclusions	7

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

La Commune de Founex dispose de deux établissements de restauration stratégiques que sont l'Auberge communale, établissement traditionnel situé au cœur du village, et le restaurant du Centre sportif, infrastructure complémentaire liée aux activités sportives.

Ces établissements constituent des actifs patrimoniaux importants et des services essentiels pour la population et les visiteurs.

Les baux actuels des deux établissements arriveront à échéance selon un calendrier précis avec l'Auberge communale dont le bail se termine le 1er juin 2027 et le Restaurant du centre sportif dont l'échéance est prévue le 1er avril 2029.

Dans ce cadre, la Municipalité émet le souhait de procéder à la recherche de nouveaux gérants dans la perspective de mettre nos établissements face aux attentes des Founachus et des visiteurs. Les exploitants actuels seront conviés à faire acte de candidature à leur propre succession.

2. Objet du préavis

La recherche d'exploitants qualifiés dans le secteur de l'hôtellerie-restauration nécessite une connaissance approfondie du marché régional, un réseau professionnel spécialisé, une expertise en évaluation de candidatures et une maîtrise des aspects juridiques et commerciaux. Dès lors, afin de la mener à bien pour chacun de ses établissements, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit en vue de mandater par deux fois la société Gastroconsult SA.

Gastroconsult SA est une société spécialisée en conseil d'entreprise, fiduciaire et audit pour la restauration et l'hôtellerie. L'entreprise compte 100 collaborateurs compétents et motivés répartis sur 15 sites en Suisse, couvrant la Suisse alémanique et la Romandie. Sa reconnaissance dans le domaine opérationnel et sa proximité géographique, avec un siège à Pully, constituent des atouts majeurs.

L'équipe qui sera en charge de ces mandats comprend Peter Neuhaus, responsable de mandat titulaire d'un Executive MSc de HEC Paris et d'un BSc International Hospitality Management de l'EHL, Mandy Hässler, responsable de mandat et cheffe d'entreprise avec diplôme fédéral ainsi que cheffe cuisinière avec brevet fédéral, et Hans Haueter, directeur de succursale possédant un BSc International Hospitality Management de l'EHL et le titre d'expert-comptable diplômé.

3. Description des mandats

Gastro Consult conduira ses recherches sur la base d'un cahier des charges établi selon les aspirations des Founachus, et du bassin de consommateurs élargi que représente Terre Sainte. Cette enquête sera menée par la Municipalité à travers de tous les media à sa disposition comme un questionnaire tout ménage, distribué sous forme papier aux ménages de Founex et en ligne sur notre site Internet. Les résultats de l'étude de marché qui conditionnera le cahier des charges seront présentés au Conseil communal.

Chaque mandat de Gastroconsult SA se résume en quatre phases distinctes :

- Une phase d'analyse et de préparation qui comprend des entretiens approfondis avec la Municipalité, une visite technique et commerciale des locaux concernés, la révision et l'optimisation du cahier des charges ainsi que l'analyse de l'inventaire des biens communaux.
- Une phase de prospection qui implique l'élaboration de supports de communication professionnels, l'insertion d'annonces dans les vecteurs spécialisés et publics, l'activation du réseau professionnel de Gastroconsult SA et une prospection active auprès de candidats potentiels.
- Une phase de sélection qui comprend l'information et le conseil personnalisé aux candidats, l'analyse technique et financière des dossiers, la conduite d'entretiens préliminaires, l'évaluation des compétences et références ainsi que la vérification des capacités financières. La sélection s'appuiera sur l'expérience professionnelle dans la restauration, la solidité financière et la capacité d'investissement, la cohérence et la durabilité du projet d'exploitation, la vérification positive des références et l'adéquation avec les attentes communales.
- Une phase de finalisation consistant en l'organisation d'entretiens avec la Municipalité, la négociation des conditions contractuelles, l'élaboration du contrat de bail et l'accompagnement jusqu'à la signature.

Outre ces prestations, Gastroconsult SA fournira en tant que livrables un rapport d'analyse des locaux et du potentiel commercial, un cahier des charges optimisé, les dossiers de candidature présélectionnés avec évaluation motivée, le contrat de bail finalisé et un rapport final avec recommandations.

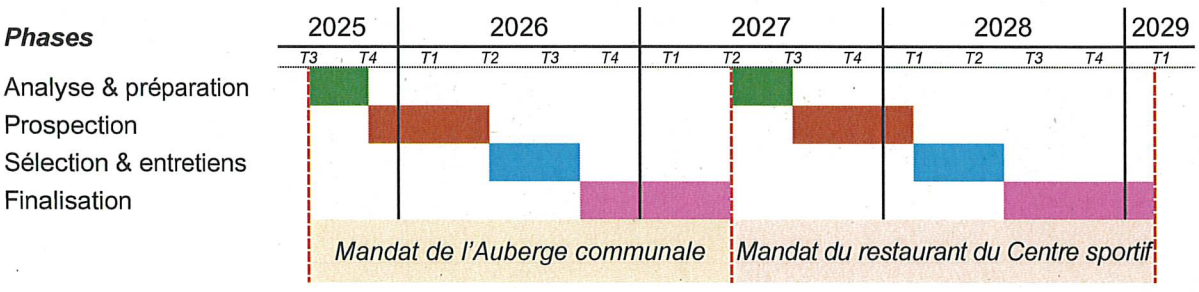
4. Planification et échéancier

Les baux commerciaux de l'Auberge et du restaurant du Centre sportif arrivent respectivement à échéance le 1er juin 2027 et le 1er avril 2029 avant le prochain renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans.

En conséquence, et au vu de la durée de chacune de leurs phases, les mandats de Gastroconsult SA doivent se succéder et se dérouler de la manière suivante :

Pour l'auberge communale, le mandat doit être lancé au cours du troisième trimestre 2025. La phase d'analyse et de préparation s'étendra ensuite sur trois mois entre le troisième et le quatrième trimestre. Il s'ensuivra la phase de prospection active pour une durée de six mois jusqu'au deuxième trimestre 2026, et la phase de sélection et d'entretiens qui occupera le troisième trimestre 2026. Enfin, la finalisation se déroulera du quatrième trimestre 2026 au deuxième trimestre 2027 en vue d'une mise en exploitation à la même période, au plus tôt le 1er juin 2027.

Le second mandat de Gastroconsult SA, portant cette fois sur le restaurant du Centre sportif, débutera immédiatement à la suite du précédent et reprendra le même échéancier de phases. L'analyse et la préparation s'effectueront ainsi sur trois mois du deuxième au troisième trimestre 2027, et la prospection active s'étendra sur six mois jusqu'au premier trimestre 2028. Les sélections et entretiens auront alors lieu durant le deuxième trimestre 2028, et la finalisation entre le troisième trimestre 2028 et le premier trimestre 2029. Il s'ensuivra la mise en exploitation au plus tôt le 1er avril 2029.



Selon les conditions contractuelles des baux commerciaux, l'avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties doit parvenir au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Ainsi, en parallèle des procédures liées à ces deux mandats, les courriers de résiliation devront avoir été envoyés par voie recommandée avant le 1er juin 2026 pour l'Auberge communale et avant le 1er avril 2028 pour le restaurant du Centre sportif.

5. Coût des mandats

Le coût de chaque mandat est estimé de la manière suivante :

Désignations	Montants
Honoraires Gastroconsult SA (max. 85h)	CHF 17'000.00
TVA 8.1 %	CHF 1'377.00
Frais d'annonce	CHF 2'000.00
Frais de déplacement	CHF 800.00
Frais administratifs	CHF 500.00
Sous-total par mandat	CHF 21'677.00
Arrondi et provision pour divers imprévus (~5%)	CHF 1'323.00
Total TTC par établissement	**CHF 23'000.00**
Total TTC pour les deux établissements	**CHF 46'000.00**

Chaque mandat de Gastroconsult SA comprend des honoraires de base estimés à CHF 17'000.00 HT et calculés selon un temps maximum de 85 heures à CHF 200.00. A ce montant s'ajoute sa TVA et différents frais annexes pris en charge par la Commune, comprenant les annonces dans les médias spécialisés et généraux, les déplacements pour visites et entretiens, ainsi que la rédaction des courriers et documents. Enfin, un arrondi et une provision pour divers et imprévus est appliqué pour couvrir toute éventualité non prévue dans le cadre de ces mandats.

Il en ressort un coût unitaire par mandat de CHF 23'000.00, lequel peut être comparé aux revenus locatifs annuels de l'Auberge et du restaurant du Centre sportif, s'élevant à CHF 72'000.00 et CHF 60'000.00 respectivement. Le retour sur investissement représente ainsi quatre à cinq mois de loyer, auquel s'ajoute le bénéfice qualitatif d'une sélection professionnelle garantissant la pérennité.

Amortissement :
Conformément à l'article 17 du RCCom qui prévoit l'application anticipée des durées d'amortissement du modèle comptable harmonisé de deuxième génération MCH2, l'amortissement de ce préavis sera effectué sur XX ans.

6. Gestion des risques

L'absence de candidats qualifiés présente une probabilité faible mais un impact élevé, mitigé par le réseau étendu de Gastroconsult SA. Le dépassement budgétaire, de probabilité moyenne et d'impact moyen, est contrôlé par un devis détaillé avec plafond. Le retard dans les délais, de faible probabilité et d'impact moyen, est prévenu par un planning anticipé de neuf mois. Enfin, la défaillance d'un candidat, de probabilité moyenne et d'impact élevé, est prévenue par des vérifications approfondies.

7. Aspects juridiques et réglementaires

Les mandats prévoient une résiliation possible avec préavis de deux mois, le paiement des honoraires même en cas d'échec de la recherche, le for juridique du District de Nyon et la transparence sur tous les frais engagés.

Ils s'appuient sur le Code des obligations aux articles 394 et suivants relatifs au contrat de mandat. Le montant étant inférieur aux seuils de la loi sur les marchés publics, la procédure simplifiée est applicable. La loi sur la protection des données est respectée par l'inclusion d'un consentement spécifique.

Le mandat de gré à gré se justifie par la spécialisation technique requise, le montant inférieur aux seuils de mise en concurrence et l'urgence relative liée aux échéances.

Le mandat inclut un accord de confidentialité, le respect de la protection des données selon la nouvelle législation de septembre 2023 et l'autorisation d'utilisation référentielle après achèvement.

8. Justification du choix de la procédure

La gestion directe présenterait l'avantage d'économiser les honoraires mais souffrirait du manque d'expertise spécialisée, de l'absence de réseau professionnel, d'un risque d'échec élevé et d'une mobilisation importante de ressources internes.

Le mandat direct à Gastroconsult SA se justifie dès lors par une expertise reconnue et des références solides, une tarification transparente et compétitive, la flexibilité dans l'exécution, ainsi que par la garantie d'un résultat professionnel. Cette approche s'aligne sur les meilleures pratiques observées dans le Canton.

De la sorte, le projet garantit une expertise spécialisée, dispose d'un réseau professionnel étendu, s'appuie sur une méthodologie éprouvée avec une équipe expérimentée assignée, bénéficie de conditions contractuelles favorables et d'un échelonnement budgétaire maîtrisé. L'expérience d'autres communes vaudoises valide cette approche et augure favorablement de son succès.

Ces mandats permettront le maintien de l'activité économique locale, la préservation des emplois dans la restauration et l'optimisation des revenus locatifs communaux, tout en optimisant la valorisation du patrimoine immobilier.

La Municipalité recommande enfin une validation rapide pour respecter les délais de mise en œuvre, un suivi régulier des mandats, une communication transparente avec les Conseillères et Conseillers et une évaluation post-mandat pour capitaliser l'expérience. Il serait également pertinent de documenter cette démarche pour qu'elle puisse servir de référence à d'autres communes vaudoises confrontées aux mêmes défis.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

Vu	le préavis municipal N° 055/2021-2026, concernant une demande de crédit de CHF 46'000.00 en vue de la mise au concours de la gestion de l'Auberge communale et du restaurant du Centre sportif
Ouï	le rapport de la Commission des finances
Attendu	que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

D'approuver	le préavis municipal N° 055/2021-2026
D'accorder	à la Municipalité un crédit de CHF 23'000.00 pour le mandat relatif à l'Auberge communale, avec échéance de mise en exploitation pour fin 2026
D'accorder	à la Municipalité un crédit de CHF 23'000.00 pour le mandat relatif au restaurant du Centre sportif, avec échéance de mise en exploitation pour fin 2026
De financer	ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire

Ainsi approuvé par la Municipalité le 29 septembre 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :
Lucie Kunz-Harris

le Secrétaire :
Daniel Brunner

MUNICIPALITE DE FOUNEX

le Municipal :
Laurent Kilchherr

Rapport de la Commission des Finances sur le préavis municipal No. 55/2021-2026:

Demande de crédit de CHF 46'000.00 en vue de la mise au concours de la gestion de l'Auberge communale et du restaurant du Centre sportif

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité, le lundi 6 octobre 2025, en présence de Mme Lucie Kunz-Harris, Syndic, de Mmes Emmanuelle Moser-Lehr et Christa von Wattenwyl, Municipales, de M. Laurent Kilchherr, Municipal et de M. Daniel Brunner, chef de service. M. Bernard Cintas était également présent pour le Bureau du Conseil, en tant que 2ème vice-présent, en l'absence de Messieurs Emmanuel Stern et Thomas Morisod.

Le préavis 55/2021-2026 nous a été présenté par M. Laurent Kilchherr, Municipal en charge de l'économie et tourisme.

Après sa séance de délibération, la Commission des finances a contacté la Municipalité pour obtenir certains compléments d'information qu'elle jugeait nécessaires afin de finaliser sa position concernant ledit préavis.
D'une part, la Commission souhaitait avoir le détail des coûts du mandat de Gastroconsult SA (point 5 du préavis) en fonction des prestations réalisées à chacune des quatre phases distinctes décrites dans le préavis (cf. points 3 et 4 du préavis).
D'autre part, dans la mesure du possible, savoir quelles étaient les communes vaudoises ayant également recouru aux services de Gastroconsult SA, pour revoir la gestion de leur restaurant communal, aurait également constitué une information pertinente du point de vue de la Commission.
Malheureusement, la réponse apportée par Gastroconsult SA et retransmise à la Commission par la Municipalité ne contient pas les compléments d'information demandés (pour les raisons suivantes données par le mandataire : impossibilité d'établir une ventilation fixe par phase et respect de la confidentialité des mandats).

Objet du préavis
La Commune de Founex dispose de deux établissements de restauration : l'Auberge communale et le restaurant du Centre sportif.
Les baux actuels de ces deux restaurants communaux arriveront à échéance selon le calendrier suivant :

- le bail de l'Auberge communale se termine le 1er juin 2027
- celui du Restaurant du centre sportif : le 1er avril 2029.

Dans ce cadre, la Municipalité émet le souhait de procéder à la recherche de nouveaux gérants. Les exploitants actuels seront conviés à faire acte de candidature à leur propre succession.

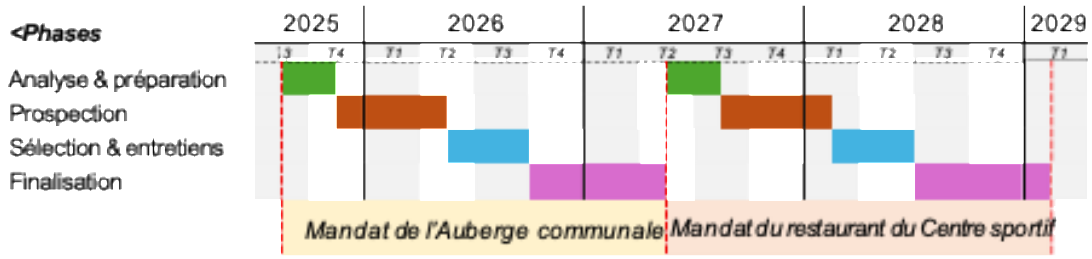
Descriptif des mandats de Gastroconsult SA
Pour l'accompagner dans la recherche d'exploitants qualifiés dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit en vue de mandater par deux fois la société Gastroconsult SA.

Chaque mandat de Gastroconsult SA se résume en quatre phases distinctes. Le contenu de chacune des différentes phases est décrit au point 3, page 4, du prévis 55.

Planification et échéancier
Afin de respecter les dates d'échéance ainsi que les conditions contractuelles des baux des deux établissements et au vu de la durée de chacune de leurs phases, les mandats de Gastroconsult SA devraient se succéder et se dérouler de la manière suivante :

Pour l'auberge communale, le mandat doit être lancé au cours du troisième trimestre 2025. La phase d'analyse et de préparation s'étendra ensuite sur trois mois entre le troisième et le quatrième trimestre. Il s'ensuivra la phase de prospection active pour une durée de six mois jusqu'au deuxième trimestre 2026, et la phase de sélection et d'entretiens qui occupera le troisième trimestre 2026. Enfin, la finalisation se déroulera du quatrième trimestre 2026 au deuxième trimestre 2027 en vue d'une mise en exploitation à la même période, au plus tôt le 1er juin 2027.

Le second mandat de Gastroconsult SA, portant cette fois sur le restaurant du Centre sportif, débutera immédiatement à la suite du précédent et reprendra le même échéancier de phases. L'analyse et la préparation s'effectueront ainsi sur trois mois du deuxième au troisième trimestre 2027, et la prospection active s'étendra sur six mois jusqu'au premier trimestre 2028. Les sélections et entretiens auront alors lieu durant le deuxième trimestre 2028, et la finalisation entre le troisième trimestre 2028 et le premier trimestre 2029. Il s'ensuivra la mise en exploitation au plus tôt le 1er avril 2029.



Coût des mandats de Gastroconsult SA

Au niveau financier, le coût de chaque mandat est estimé de la manière suivante :

Désignations	Montants	
Honoraires Gastroconsult SA (max. 85h)	CHF	17'000.00
TVA 8.1 %	CHF	1'377.00
Frais d'annonce	CHF	2'000.00
Frais de déplacement	CHF	800.00
Frais administratifs	CHF	500.00
Sous-total par mandat	CHF	21'677.00
Arrondi et provision pour divers imprévus (~5%)	CHF	1'323.00
Total TTC par établissement	**CHF**	**23'000.00**
Total TTC pour les deux établissements	**CHF**	**46'000.00**

Chaque mandat de Gastroconsult SA comprend des honoraires de base estimés à CHF 17'000.00 HT et calculés selon un temps maximum de 85 heures à CHF 200.00. A ce montant s'ajoute sa TVA et différents frais annexes pris en charge par la Commune, comprenant les annonces dans les médias spécialisés et généraux, les déplacements pour visites et entretiens, ainsi que la rédaction des courriers et documents. Enfin, un arrondi et une provision pour divers et imprévus est appliqué pour couvrir toute éventualité non prévue dans le cadre de ces mandats.
Il en ressort un coût unitaire par mandat de CHF 23'000.00, lequel peut être comparé aux revenus locatifs annuels de l'Auberge et du restaurant du Centre sportif, s'élevant à CHF 72'000.00 et CHF 60'000.00 respectivement.

Constat, recommandation et conclusion

L'Auberge communale et le restaurant du centre sportif de Founex sont deux établissements communaux qui offrent une restauration diversifiée et attirent, tant en semaine, notamment le

midi qu'en fin de semaine, une clientèle régulière et satisfaite. Aucun problème notable n'a été signalé concernant la qualité de l'accueil, le service ou le type d'offre proposée.

Dans ce contexte, la Commission des finances estime qu'il n'est pas opportun d'attribuer dès à présent un mandat de CHF 46'000 à Gastroconsult SA pour la recherche de nouveaux gérants qualifiés dans le secteur de l'hôtellerie-restauration. En effet, la situation actuelle du marché de la restauration, combinée à la possibilité offerte aux gérants en place de postuler sous les nouvelles conditions, rend prématurée toute démarche de prospection et de sélection. De plus, le budget prévu couvre non seulement l'étude préliminaire, mais également les phases de prospection, de sélection et d'entretiens, ce qui entraînerait des dépenses substantielles avant même d'avoir les résultats d'une première analyse.

La Commission considère toutefois qu'une première phase d'analyse – comprenant un état des lieux, une enquête auprès des habitants et une revue des contrats de bail en vigueur – serait pertinente et bénéfique. Cette étape permettrait de mettre à jour le cahier des charges et les conditions de location des deux établissements, en concertation avec les gérants actuels qui possèdent plus de dix ans d'expérience locale. Si les conclusions de cette analyse le justifient, Gastroconsult SA pourrait alors intervenir pour l'ajustement des contrats, toujours en étroite collaboration avec les gestionnaires en place.

En conséquence, la Commission recommande que le mandat confié à Gastroconsult SA se limite à cette première phase d'analyse. Les trois phases ultérieures – prospection, sélection, entretiens et finalisation – devraient être reportées à un second stade, uniquement si les résultats de l'étude préliminaire indiquent la nécessité de changer de gestionnaire ou d'apporter des modifications substantielles aux conditions de location. Cette approche graduelle assure une utilisation responsable des fonds publics, repose sur des données factuelles avant toute décision de changement et garantit une concertation transparente avec les gérants actuels, qui connaissent parfaitement leurs établissements.

Au vu de ce qui précède, la Commission des Finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

De ne pas approuver le préavis municipal N° 55/2021-2026.

Fait à Founex, le 17 octobre 2025,

Les membres de la Commission des Finances,

Vincent Damba	Florence Wargnier	François Girardin
Alexandre Favero	Nicolas Debluë	Robert Schmoll
Philippe Farine (Excusé)		