



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 05/2016-2021

**DEMANDE DE CREDIT DE CHF 1'470'000.00
ACQUISITION DE LA PARCELLE N° 209
ROUTE DE SUISSE 8**

Responsabilité du dossier :
Administration générale
M. François Debluë - syndic

Founex, le 29 juillet 2016

TABLE DES MATIÈRES

1.	Préambule	3
2.	Description de la parcelle	3
3.	Historique	3
4.	Projets	4
5.	Motivation de la Municipalité	4
6.	Demande de crédit	4
7.	Conclusions	5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

La parcelle N° 209, sise à la Route de Suisse 8, sur laquelle se trouve l'ancien restaurant de La Lagune est à vendre depuis quelque temps déjà. Elle bénéficie d'une excellente situation car elle est placée à proximité immédiate du Port de Founex.

2. DESCRIPTION DE LA PARCELLE

La parcelle N° 209 est située en zone « villa » de notre Plan Général d'Affectation. Elle a une superficie totale de 2'048 m². La couverture du sol comprend une place-jardin de 1'829 m² et un bâtiment de 219 m². La dernière estimation fiscale date de 2011 et s'élève à CHF 1'000'000.00.



La propriété appartient à la société La Lagune Founex SA.

3. HISTORIQUE

C'est au début des années 1950 que la villa sise sur la parcelle N° 209 s'est vue transformée en restaurant. Début octobre 2013, M. Christophe Dutoit a cessé son activité de restaurateur. Depuis lors, cette parcelle a été louée à une société de paysagiste aux conditions que l'activité déployée ne soit pas plus contraignante en termes de nuisances sonores que l'ancien restaurant, mais elle est aujourd'hui vendue libre de tout occupant.

A la fin de l'année dernière, la Municipalité a eu connaissance que la parcelle en question était à vendre et c'est pourquoi elle a demandé une offre, laquelle s'élevait alors à CHF 3'000'000.00.

Compte tenu de la configuration de cette parcelle qui est très étroite et donc difficilement aménageable, la Municipalité a décidé de faire une contre-offre d'un montant de CHF 2'000'000.00, soit un montant de moins de CHF 1'000.00/m². Cette offre n'a pas retenu l'intérêt du propriétaire qui a alors indiqué avoir des acquéreurs intéressés pour plus de CHF 2'800'000.00.

La Municipalité a donc tenté de renégocier le coût de cette acquisition mais sans succès jusqu'en mai 2016.

Suite à la décision de mettre en zone réservée l'ensemble du territoire communal, le propriétaire a repris contact avec la commune et lui a proposé le prix de CHF 1'500'000.00.

Notre contre-offre s'est élevée à CHF 1'300'000.00 et pour finir nous avons conclu un accord de principe d'un montant de CHF 1'400'000.00, soit environ CHF 700.00/m², sous réserve naturellement de l'autorisation du Conseil communal.

4. PROJETS

Bien que n'ayant pas de projets précis pour l'heure, la réhabilitation du restaurant pourrait être envisagée de même que l'aménagement de places de stationnement supplémentaires pour les usagers du Port de Founex.

La parcelle en question pourrait être déclassée en zone mixte (hôtelière et/ou zone d'activités) ce qui serait une alternative intéressante dans le cadre de la révision de notre PGA.

En cas d'accord de votre part quant à cette acquisition, une étude sera naturellement mise en œuvre pour la valorisation de ce bien.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITE

La Municipalité pense que cette transaction est vraiment intéressante pour notre commune, compte tenu du prix convenu.

Par ailleurs, l'acquisition de terrains reste un objectif important de la Municipalité, notamment dans le cadre de son programme de législature ainsi que du développement du patrimoine financier communal. Pour rappel, le patrimoine financier est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont disposent l'Etat et les Communes et qui peuvent être vendus sans nuire à l'accomplissement des tâches publiques, contrairement au patrimoine administratif.

6. DEMANDE DE CREDIT

Libellé	CHF
Prix du terrain	1'400'000.00
Frais d'achat 5 % (frais de notaire – mutation – inscription RF)	70'000.00
Total	1'470'000.00

7. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

- Vu** le préavis municipal N° 05/2016-2021, concernant une demande de crédit de CHF 1'470'000.00 pour l'acquisition de la parcelle N° 209 (anciennement La Lagune)
- Ouï** le rapport de la Commission des finances
- Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

- D'autoriser** la Municipalité à acquérir la parcelle N° 209 de Founex
- De lui octroyer** à cet effet un crédit de CHF 1'470'000.00
- De financer** ce montant par la trésorerie courante
- D'amortir** cet investissement par le biais du compte N° 9282.003 « Fonds de réserve pour constructions futures + autres investissements ».

Ainsi approuvé par la Municipalité le 2 août 2016, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

François Debluë

la secrétaire :

Claudine Luquiens



**Rapport de la Commission des finances concernant le préavis municipal
No 05/2016-2021 relatif à la demande de crédit de CHF 1'470'000. --,
en vue de l'acquisition de la parcelle No. 209, route de Suisse 8**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité, le 15 août 2016, en présence de M. Francois Deblue, syndic, de Mmes Audrey Barccha et Evelyne Pfister-Jakob ainsi que de MM Jean-Pierre Deblue et Denis Lehoux, municipaux, accompagnés de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale. Nous avons pu poser de nombreuses questions suite à la présentation qui nous a été faite, ce qui nous a permis par la suite de débattre du bien-fondé financier de ce préavis.

Préambule :

Ce préavis s'inscrit dans les différentes tentatives de la Municipalité quant à concrétiser son objectif d'offrir une ouverture vers le lac à la population founachue. L'évolution récente du règlement communal par la mise en zone réservée de l'ensemble du territoire communal afin de se rapprocher de la mise en œuvre de la LAT, permet d'envisager de garder ce terrain avec sa vocation actuelle ou de le voir déclassé en zone mixte (hôtelière et/ou zone d'activités).

Considérations financières :

Perspective immobilière

Ce terrain présente des contraintes très importantes, voir des impossibilités, qui rendent son attrait quasi nul pour des investisseurs immobiliers privés qui auraient souhaité le valoriser par la construction de logements. Sa conservation avec l'emprise au sol actuelle est la seule façon de l'utiliser rationnellement. La conservation de sa vocation est une contrainte forte. Une dévalorisation importante en découle par rapport au prix que le propriétaire espérait obtenir de la vente. Considérant ces divers éléments, le prix de ce terrain est très avantageux par rapport à une parcelle qui se trouverait en zone villa !!!

Perspective financière

Le prix de CHF 1'400'000.—, après plusieurs négociations, est un prix qui mérite d'être considéré avec intérêt, aux vues des contraintes précitées et de l'état du bâti (CHF 683,60 m2 sans tenir compte du bâti qui est à refaire complètement)..

Notre commune a des réserves financières importantes en cash qui nous permettent d'envisager un achat sans recourir à l'emprunt. Ceci est un facteur favorable. En effet un achat en recourant à l'emprunt génèrerait des frais financiers, rajoutant ainsi une nouvelle contrainte sur le bien.

La Municipalité a partagé avec la commission des finances, l'arrivée d'une bonne nouvelle concernant le résultat des calculs finaux de la péréquation 2015, en provenance du Canton. Une somme de 1,74 Millions nous est retournée et vient ainsi augmenter le niveau des liquidités.

Etant donné le montant assez important de liquidités à disposition de la commune et le niveau actuel des taux d'intérêts octroyés par les établissements bancaires potentiellement négatif, il nous semble opportun de financer cet acquisition par la trésorerie courante. De plus, le niveau des travaux à venir si cette demande est acceptée risque d'être assez élevé.

Conclusions :

Considérant les éléments présentés, la Commission des finances vous recommande, M. le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'approuver le préavis municipal No. 05/2016-2021 et

- D'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle No. 209 de Founex
- De lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 1'470'000.—
- De financer ce montant par la trésorerie courante
- D'amortir immédiatement cet investissement par le biais du compte No 9282.003, Fonds de réserves pour constructions futures + autres investissements

Fait à Founex, le 19 aout 2016

Les membres de la Commission des finances,

Laurent Kilchherr

François Girardin

Gerhard Putman- Cramer

Hervé Mange