



COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Préavis N° 27/2016-2021

**DEMANDE DE CREDIT DE CHF 320'000.00
CONCERNANT LE RACHAT DE LA PART DE
TERRAIN APPARTENANT A LA COMMUNE
DE CELIGNY DE LA PARCELLE N° 769
ANCIENNE STEP FOUNEX-CELIGNY**

Responsabilité du dossier :

Administration générale et Aménagement du territoire
M. François Debluë - syndic

TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule - Historique	3
2. Description de la parcelle	3
3. Projet	4
4. Prix de vente	4
5. Demande de crédit	5
6. Conclusions	5

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE - HISTORIQUE

Les Communes de Founex et Céligny/GE sont copropriétaires de la parcelle N° 769 du cadastre de Founex, parcelle colloquée en zone d'utilité publique et sur laquelle se situait l'ancienne station d'épuration (STEP) qui traitait les eaux usées de nos deux communes, aujourd'hui démolie.

C'est le 17 novembre 1978 que la Commune de Founex a cédé à la Commune de Céligny les 8/23^{ème} de cette parcelle, pour un prix de CHF 36'635.05, ceci dans un but d'intérêt public, dans le cadre de la constitution d'un service intercommunal ayant pour but de construire, sur le territoire de Founex, une station d'épuration des eaux et le collecteur de concentration de chaque commune. Il avait été ainsi convenu que les deux communes seraient propriétaires en commun de ces installations, à raison de 15/23^{ème} pour Founex et de 8/23^{ème} pour Céligny.

La Municipalité sollicite par le présent préavis l'autorisation du Conseil communal de procéder au rachat de la portion de terrain provenant de la parcelle N° 769, actuellement propriété de la Commune de Céligny (8/23^{ème}).

2. DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Comme indiqué plus haut, la parcelle N° 769 est située en zone « d'utilité publique » de notre Plan Général d'Affectation, au lieu-dit « Aux Verneys », le long de la RC 1 et à proximité immédiate du Lac.

Elle a une superficie totale de 3'490 m². La dernière estimation fiscale date de 1978 et s'élève à CHF 1'000.00.



Les 4 bâtiments liés à l'ancienne STEP Founex/Céligny ont été démolis et il subsiste sur cette parcelle les édifices suivants :

- Station de pompage propriété des Services industriels de Terre Sainte au bénéfice d'un droit de superficie d'une surface de 124 m² (ECA 714) ;
- Transformateur électrique propriété de la Romande Energie SA, au bénéfice d'un droit de superficie d'une surface de 67 m² (ECA B1001) ;
- Nouvelle station de pompage récemment construite par les SITSE dans le cadre de la STEP Intercommunale de Terre Sainte d'environ 31 m² (ECA 1810).

3. PROJET

Nos deux villages étant maintenant reliés à la STEP Intercommunale de Terre Sainte, la Municipalité souhaite reprendre la part de la Commune de Céligny afin de réaliser, à terme, une zone artisanale ainsi qu'un parking pour les usagers du port, englobant les parcelles voisines, déjà propriétés de la Commune, soit les parcelles 135, 136, 137 et 138, également situées en zone d'utilité publique.

Des contacts ont déjà été pris avec le Conseil Régional, lequel est en charge du système de gestion des zones industrielles et artisanales (ZIZA) dans notre district.

Par ailleurs, de nombreuses entreprises ont d'ores et déjà marqué leur intérêt à s'installer dans cette zone (chantiers naval – station de lavage pour voitures – garage – marbrier – jardinier-paysagiste – etc..).

4. PRIX DE VENTE

Les premières tractations avec la Commune de Céligny datent du mois d'avril 2014. Afin de pouvoir convenir d'un prix de vente équitable, la Municipalité a décidé de demander une estimation à la Commission cantonale Immobilière (CCI) du Canton de Vaud, estimation qui a été rendue en septembre 2015.

Pour établir son estimation, la CCI a retenu une valeur de développement modérée du site ainsi que le statut d'affectation du sol actuel en utilité publique. Les droits de superficie inscrits jusqu'en 2028 au Registre Foncier couvrant 191 m² de terrain et comprenant un transformateur électrique ainsi qu'une station de pompage ont été pris en considération pour réduire la valeur de développement théorique du bien-fonds.

Sur ces bases, la CCI a considéré la valeur actuelle de ce terrain dans une fourchette située entre :

CHF 830'000.00 et CHF 915'000.00
soit un prix unitaire moyen d'environ CHF 250.00/m².

Ainsi, la valeur de la part de propriété attribuée à la Commune de Céligny est estimée dans une fourchette située entre :

CHF 290'000.00 et CHF 320'000.00.

En date du 4 avril 2017, la Mairie de Céligny nous a informé, par écrit, que son Conseil municipal était d'accord sur le principe de la vente des 8/23^{ème} de la parcelle N° 769, au prix figurant sur l'expertise de la CCI, tout en précisant qu'une négociation de ce prix était possible si, dans le cadre du changement de zone projeté, la Municipalité de Founex octroyait formellement des facilités de location des surfaces artisanales aux entreprises célignotes intéressées.

Les représentants de la Mairie de Céligny ont donc été reçus par la Municipalité de Founex le 22 mai dernier. Lors de cette séance, il a été indiqué à la Commune de Céligny que l'artisanat local serait privilégié mais que la Municipalité ne souhaitait pas s'engager sur des facilités de location de surfaces aux entreprises célignotes.

Les parties se sont donc mises d'accord sur un prix net de CHF 300'000.00, sous réserve de l'aval formel du Conseil municipal de Céligny ainsi que du Conseil communal de Founex.

Par ailleurs, les frais relatifs à cette acquisition seront supportés par la Commune de Founex.

5. DEMANDE DE CREDIT

Libellé	CHF
Prix du terrain	300'000.00
Frais divers (frais de notaire – mutation – inscription RF)	20'000.00
Total TTC	320'000.00

6. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

Vu le préavis municipal N° 27/2016-2021, concernant une demande de crédit de CHF 320'000.00 en vue du rachat de la part de terrain appartenant à la Commune de Céligny de la parcelle N° 769 « Ancienne STEP Founex-Céligny »

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 part de terrain appartenant à la Commune de Céligny de la parcelle N° 769 « Ancienne STEP Founex-Céligny »

De lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 320'000.00

De financer ce montant par la trésorerie courante

D'autoriser La Municipalité à prélever ce montant sur le compte « Réserves pour constructions futures et divers investissements » N° 9282.003.

Ainsi approuvé par la Municipalité le 12 juin 2017, 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 sur le préavis No. 27/2016-2021
concernant une demande de crédit de CHF 320'000.00 concernant le rachat de la
part de terrain appartenant à la commune de Céligny de la parcelle No 769,
ancienne STEP Founex-Céligny

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité le 13 juin 2017 en présence de la Municipalité in-corpore, de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale et de Messieurs Adrien Valloton et Christophe Hermanjat, chefs de service.

Préambule :

Comme expliqué à plusieurs reprises par la Municipalité, la parcelle No 769 doit servir dans le futur à la création d'une Zone Artisanale pour notre Commune. Ladite parcelle abritait avant la création de la STEP Intercommunale de Terre-Sainte, la STEP qui desservait à l'époque la Commune de Céligny en plus de Founex. A l'époque de la création de cette STEP, la Commune de Founex avait cédé une partie du terrain à Céligny (8/23^{ème}) pour la somme de CHF 37'000.- environ en 1978.

Considération :

Le prix de vente de la parcelle a été estimé par la Commission Cantonale Immobilière (CCI). Le prix au mètre carré prend en compte le fait que le potentiel de développement est assez restreint, ainsi que l'affectation de la parcelle No 769 en zone artisanale. La valeur totale de la parcelle a été estimée entre 830'000.00 et 915'000.00, soit un prix moyen du m2 de CHF 250.— (3'490m2).

Le Conseil Municipal de Céligny est d'accord avec le principe de la vente de leur 8/23 à un prix de CHF 300'000.— (soit à la valeur estimée par la CCI)

La demande de crédit se monte à CHF 320'000.00 afin de couvrir également les frais divers (frais de notaire, mutation, etc.)

La demande pour une zone artisanale dans notre commune est importante, et la place disponible devrait trouver sans problèmes des affectations avec les entreprises de Founex (des contacts ayant déjà été pris ou des renseignements demandés à la Commune).

Cette zone artisanale répondra à une vraie demande et semble essentiel pour le développement futur de notre village.

Conclusion :

La commission des Finances à l'unanimité des membres présents, vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

D'approuver le préavis municipal No 27/2016-2021, concernant une demande de crédit de CHF 320'000.00 en vue du rachat de la part de terrain appartenant à la Commune de Céligny de la parcelle No 769 « Ancienne STEP Founex-Céligny » et ainsi :

D'autoriser La Municipalité à acquérir la part de terrain appartenant à la Commune de Céligny de la parcelle No 769 « Ancienne STEP Founex-Céligny »

De lui octroyer à cet effet un crédit de CHF 320'000.00

De financer ce montant par la trésorerie courante

D'autoriser La Municipalité à prélever ce montant sur le compte « Réserves pour constructions futures et divers investissements » No 9282.003

Fait à Founex, le 25 août 2017

Les Membres de la Commission des finances,

Lucie Kunz Harris

Laurent Kilchherr

Francois Girardin

Jean Righetti

Excusés: Hervé Mange, Gerhard Putman-Cramer et Marc Barbé