



**COMMUNE DE FOUNEX**  
*Municipalité*

## **Préavis N° 53/2016-2021**

**Demande de crédit d'un montant de  
CHF 28'500.00 TTC en vue de financer le  
concept de développement du plan partiel  
d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »**

Responsabilité du dossier :  
***Aménagement du territoire***  
***M. François Debluë - syndic***

Founex, le 25 octobre 2018  
10.01/CL

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2. Prestations</b>	<b>3</b>
<b>3. Estimation des coûts</b>	<b>4</b>
<b>4. Conclusions</b>	<b>4</b>

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. Préambule

En date du 18 juin 2018 vous nous avez accordé un crédit de CHF 115'000.00 TTC en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine », ceci par le biais du préavis municipal N° 43/2016-2021.

Au stade actuel de l'étude, le bureau d'urbanisme en charge de ce dossier nous a conseillé de solliciter des professionnels de l'immobilier via un appel d'offres concernant des prestations en vue de l'élaboration d'une étude de marché, soit du montage foncier ainsi que des stratégies de développement et de gestion de cette future zone artisanale.

Deux sociétés de conseil en immobilier indépendantes ont donc été sollicitées durant l'été 2018 et celles-ci nous ont remis leurs offres de prestations.

La Municipalité a retenu l'offre de la société Wüest Partner, installée à Genève, laquelle est structurée de manière claire et décompose précisément les différentes phases de travail, de même que les prestations liées (y.c. les séances).

## 2. Prestations

La démarche proposée par la société précitée se décompose en 4 modules d'étude, soit :

### Module 1 : concept d'affectation

- Approfondissement, en collaboration avec le bureau Urbaplan, du concept d'affectation du PPA en y intégrant notamment l'expertise liée aux bases économiques et demandes du marché, consolidée par un échange avec les entreprises intéressées. A l'issue de cette première phase, la taille et l'affectation des lots seront précisées et une estimation du timing de réalisation sera établie.

### Module 2 : montage foncier et immobilier

- Définition du mode d'aliénation des parcelles (ventes à entreprises, à investisseurs ou Droit distinct de superficie DDP) ;
- Définition des conditions d'aliénation et de location (p. ex. vente, loyers ou conditions de rente et droit de retour DDP), par secteur ou par lot ;
- Définition de tous les paramètres économiques de la mise à disposition foncière, par secteur ou par lot ;
- Synthèse de la proposition de montage foncier (y. c. éventuelles variantes).

### Module 3 : estimation financière

- Analyse des coûts d'aménagement public des parcelles ;
- Estimation de la valeur des parcelles et/ou des rentes de superficie (en cohérence avec le montage foncier défini en amont) ;
- Synthèse des valeurs ou rentes, par variante et par secteur/lot ;
- Plan financier dynamique pour la commune, sur 10 ans (revenus, coûts) ;
- Synthèse des estimations financières.

### Module 4 : stratégie de développement et gestion

- Définition de la stratégie de développement en fonction des échanges avec les acteurs privés (entreprises et investisseurs immobiliers) ;
- Définition de la stratégie de gestion de la zone par la commune, y.c. échéancier ;
- Synthèse de la démarche.

### 3. Estimation des coûts

L'offre de la société Wüest Partner est de CHF 24'000.00 HT. Elle se décompose comme suit :

Descriptions	Montants
Module 1 : concept d'affectations	5'000.00
Module 2 : montage foncier et immobilier	4'000.00
Module 3 : estimation financière	6'000.00
Module 4 : stratégie de développement	3'000.00
Séances externes et rapports	6'000.00
Divers et imprévus (environ 10%)	2'400.00
Total HT	26'400.00
TVA 7.7 %	2'038.00
Total TTC	28'438.00
<b>Total TTC arrondi</b>	<b>28'500.00</b>

### 4. Conclusions

L'offre de prestations présentée répond précisément à la demande qui a été formulée et laisse paraître une bonne compréhension du contexte et de la démarche de travail développée. Par ailleurs, le mode de travail proposé comprend une part collaborative avec le bureau Urbaplan, ainsi qu'avec les entreprises intéressées.

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° 53/2016-2021, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 28'500.00 TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »
- Ouï** le rapport de la Commission de l'urbanisme
- 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° 53/2016-2021, concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 28'500.00 TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »
- D'octroyer** à cet effet un crédit de CHF 28'500.00 TTC à la Municipalité
- De financer** ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire
- D'amortir** cet investissement sur 10 ans

Ainsi approuvé par la Municipalité le 29 octobre 2018, pour être soumis à l'aval du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :

François Debluë

la secrétaire :

Claudine Luquiens



*(Handwritten signatures in blue ink over the seal and text)*

**Rapport de la Commission des finances sur le préavis municipal No. 53/2016-2021 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 28,500.00 TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit "La Marjolaine".**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la demande de la Municipalité le 5 novembre 2018, en présence de M. Francois Debluë, syndic, de Mme Audrey Barchha et de Messrs. Jean-Pierre Debluë et Denis Lehoux, municipaux, de Mme Claudine Luquiens, secrétaire municipale et de Messrs. Adrien Vallotton et Christophe Hermanjat, chefs de service. Le préavis 53/2016-2021 nous a été présenté par M. Francois Debluë, syndic.

**1. Préambule:**

Le 18 juin 2018 un crédit de CHF 115.000.00 TTC a été accordé à la municipalité en vue de financer les études et prestations nécessaires à la réalisation du plan partiel d'affectation au lieu-dit "La Marjolaine", ceci par le biais du préavis 43/2016-2021.

Le bureau d'urbanisme en charge de ce dossier ayant conseillé de solliciter des professionnels de l'immobilier, via un appel d'offres, pour élaborer une étude de marché, soit un concept d'affectation, un montage foncier et immobilier, une estimation financière ainsi qu'une stratégie de développement et gestion, la municipalité a retenu l'offre de la société Wüest Partner, de Genève, pour entreprendre les modules d'étude en question.

**2. Travaux à entreprendre et estimations des coûts:**

Module 1: concept d'affectation;  
Module 2: montage foncier et immobilier;  
Module 3: estimation financière;  
Module 4: stratégie de développement;  
Séances externes et rapports.

Les coûts liés à l'offre de la société Wüest Partner pour les prestations suscitées, celles-ci étant décomposées ainsi que définies dans le préavis, s'élèvent à un montant de CHF 28,000.00 TTC.

#### **4. Conclusions**

Considérant les éléments présentés, et vu que l'offre de prestations présentée répond précisément à la demande formulée, celle-ci comprenant aussi une part collaborative avec le bureau Urbaplan ainsi qu'avec les entreprises intéressées, la Commission des Finances vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**D'approuver** le préavis municipal No. 53/2016-2021 concernant une demande de crédit d'un montant de CHF 28,500.00 TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit "La Marjolaine";

**D'accorder** ..... à la Municipalité un crédit de CHF 28,500.00 TTC;

**D'autoriser** ..... la Municipalité de financer ce montant par la trésorerie courante ou de recourir à l'emprunt si nécessaire; et

**D'amortir**..... cet investissement sur 10 ans.

Fait à Founex, le 25 novembre 2018,

Les membres de la Commission des finances,

Laurent Kilchherr

Jean Righetti

Lucie Kunz-Harris

Marc Barbé

Gerhard Putman-Cramer

Excusés: Hervé Mange, François Girardin

**Rapport de la Commission d'Urbanisme sur le préavis municipal N° 53/2016-2021 concernant la demande de crédit d'un montant de CHF 28'500. -- TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »**

---

Monsieur Le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme s'est réunie le lundi 8 novembre 2018 à la demande de la Municipalité pour prendre connaissance du préavis susmentionné. La Municipalité était représentée par les municipaux Mme Audrey Barchha, M. Denis Lehoux et M. le Syndic François Debluë ainsi que Mme Claudine Luquiens, secrétaire communale. Les explications fournies par la Municipalité et les réponses apportées à nos questions nous ont permis d'en débattre et de nous positionner sur le sujet. De cette présentation la commission retient les éléments suivants :

**Préambule :**

Lors de l'étude pour la réalisation du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine », un point important a été relevé concernant ce dossier.

En effet le bureau d'urbanisme a suggéré d'examiner l'aspect financier et administratif en vue de la réalisation, du développement et de la gestion de cette future zone artisanale.

**Prestations :**

La Municipalité a retenu l'offre de la société Wüest Partner qui va examiner les points suivants :

- Concept d'affectation
- Montage financier et immobilier
- Estimation financière
- Stratégie de développement et gestion.

Dont le détail figure dans le préavis.

**Considérations de la commission d'urbanisme :**

La commission d'urbanisme soutient l'idée de lancer une étude qui donnera un outil de réflexion à la Municipalité lui permettant de définir les affectations possibles de ce secteur. C'est un complément d'aide indispensable à la décision qui couvrira un aspect non compris dans le préavis No 43, qui aborde uniquement le côté légal et urbanistique du déclassement des parcelles de la Marjolaine.

Cette étude anticipe avec pertinence sur les aspects économiques et juridiques de l'utilisation du foncier et permettra à la Municipalité de prendre des décisions en s'appuyant sur des analyses professionnelles pour un sujet complexe ayant d'importantes implications aux niveaux économique, social et environnemental de notre commune.

**Conclusion :**

La Commission d'urbanisme rappelle que le préavis N° 53/2016-2021 fait l'objet d'un rapport séparé, préparé par la Commission des Finances.

Au vu de ce qui précède, la commission d'urbanisme vous recommande dès lors, Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le Préavis municipal N° 53/2016-2021 relatif à la demande de crédit d'un montant de CHF 28'500. -- TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation du lieu-dit « La Marjolaine ».

Ainsi fait à Founex, le 14 novembre

Pour la Commission d'urbanisme

Bernard CINTAS

Andreas MÜLLER

Alexandre SUESS

Nadia QUIBLIER-FREI

Sandra THUNER

Excusés : Claudio MENDICINO, Christian DUTRUY

**Rapport de la Commission d'Urbanisme sur le préavis municipal N° 53/2016-2021 concernant la demande de crédit d'un montant de CHF 28'500. -- TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine »**

---

Monsieur Le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme s'est réunie le lundi 8 novembre 2018 à la demande de la Municipalité pour prendre connaissance du préavis susmentionné. La Municipalité était représentée par les municipaux Mme Audrey Barchha, M. Denis Lehoux et M. le Syndic François Debluë ainsi que Mme Claudine Luquiens, secrétaire communale. Les explications fournies par la Municipalité et les réponses apportées à nos questions nous ont permis d'en débattre et de nous positionner sur le sujet. De cette présentation la commission retient les éléments suivants :

**Préambule :**

Lors de l'étude pour la réalisation du plan partiel d'affectation au lieu-dit « La Marjolaine », un point important a été relevé concernant ce dossier.

En effet le bureau d'urbanisme a suggéré d'examiner l'aspect financier et administratif en vue de la réalisation, du développement et de la gestion de cette future zone artisanale.

**Prestations :**

La Municipalité a retenu l'offre de la société Wüest Partner qui va examiner les points suivants :

- Concept d'affectation
- Montage financier et immobilier
- Estimation financière
- Stratégie de développement et gestion.

Dont le détail figure dans le préavis.

**Considérations de la commission d'urbanisme :**

La commission d'urbanisme soutient l'idée de lancer une étude qui donnera un outil de réflexion à la Municipalité lui permettant de définir les affectations possibles de ce secteur. C'est un complément d'aide indispensable à la décision qui couvrira un aspect non compris dans le préavis No 43, qui aborde uniquement le côté légal et urbanistique du déclassement des parcelles de la Marjolaine.

Cette étude anticipe avec pertinence sur les aspects économiques et juridiques de l'utilisation du foncier et permettra à la Municipalité de prendre des décisions en s'appuyant sur des analyses professionnelles pour un sujet complexe ayant d'importantes implications aux niveaux économique, social et environnemental de notre commune.

**Conclusion :**

La Commission d'urbanisme rappelle que le préavis N° 53/2016-2021 fait l'objet d'un rapport séparé, préparé par la Commission des Finances.

Au vu de ce qui précède, la commission d'urbanisme vous recommande dès lors, Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le Préavis municipal N° 53/2016-2021 relatif à la demande de crédit d'un montant de CHF 28'500. -- TTC en vue de financer le concept de développement du plan partiel d'affectation du lieu-dit « La Marjolaine ».

Ainsi fait à Founex, le 14 novembre

Pour la Commission d'urbanisme

Bernard CINTAS

Andreas MÜLLER

Alexandre SUESS

Nadia QUIBLIER-FREI

Sandra THUNER

Excusés : Claudio MENDICINO, Christian DUTRUY