



Grandson le 29 novembre 2017

MUNICIPALITÉ
DE
GRANDSON

PREAVIS MUNICIPAL N° 599/17

Octroi d'un droit de superficie pour la construction d'un bâtiment multi-usages sur le site de Borné-Nau

1. Préambule

Le plan partiel d'affectation « Au Borné-Nau » est entré en vigueur le 25 novembre 2014 suite à l'ensemble de la procédure d'aménagement du territoire des parcelles communales RF n° 793, 1727, et partiellement la 1387 en zone d'utilité publique. Cette affectation a permis la construction d'un nouveau collège (Borné-Nau A), permettra celle d'une salle de sport et ses installations sportives de plein air, d'une extension possible pour une piscine couverte, de l'agrandissement de la voirie, de l'extension des locaux des pompiers (SDIS), des extensions possibles pour les besoins scolaires et l'implantation d'un chauffage à distance (CAD).

Ces éléments ont été expliqués dans le préavis 558/14 du PPA « Au Borné-Nau » et inscrits dans un plan de principe des réalisations.

Depuis l'entrée en vigueur du PPA, le collège de Borné-Nau A a été réalisé par l'ASIGE, la route de desserte de l'ensemble de ce périmètre est en cours de réalisation et la salle de sport est à l'enquête publique.

L'objet qui nous occupe aujourd'hui est la réalisation d'un bâtiment multi-usages sur le périmètre d'évolution à l'est du nouveau collège, au nord de la salle de gym, face aux locaux actuels des pompiers.

2. Nécessité

Dans les derniers mois, des besoins à court et moyen termes se sont présentés à la Municipalité qui a engagé une étude de faisabilité, menée par un architecte. Cette étude avait pour but de définir quelles étaient les possibilités constructives en termes de surface et volume de cette zone d'utilité publique, en respectant le plan de principe des réalisations voulues dans le PPA et les règles constructives contenues dans le règlement. Ceci afin de répondre à l'ensemble des besoins des différents acteurs actuels ou futurs du site de Borné-Nau.

Suite à cette étude de faisabilité, la Municipalité s'est concentrée sur les besoins à court terme et a défini l'emplacement du périmètre d'évolution décrit plus haut comme première étape de réalisation. Les besoins du SDIS régional pour la caserne de Grandson et l'implantation du chauffage à distance (CAD) ont été les raisons du choix de ce périmètre.

Un autre facteur a également été déclencheur dans le processus de décision, c'est le départ du Centre médico-social (CMS) des locaux communaux de la rue des Remparts 6 pour cause de manque de place, à fin décembre 2017. Pour rappel le préavis 523/12 prévoyait la

surélévation du bâtiment de la rue des Remparts 6 pour répondre aux besoins du CMS. Celui-ci avait été adopté en octobre 2012. Toutefois, en 2013, lors de l'enquête publique, des oppositions ont été formulées et le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) a préavisé négativement à ce projet. Suite à cela, la Municipalité avait décidé d'abandonner ce projet. Le CMS va donc déménager En Chamard, sur la commune de Montagny-près-Yverdon, dans des locaux mieux adaptés. Néanmoins, le désir de la Municipalité, partagé par les responsables du CMS, est que celui-ci puisse revenir à Grandson dans les meilleurs délais, d'où l'intégration de cette donnée dans la réflexion de ce bâtiment multi-usages.

Du côté de l'arrondissement scolaire (ASIGE) et de ses besoins en locaux, quand bien même le degré d'urgence n'est pas le même, la Municipalité, en coordination avec le Comité directeur, a intégré des surfaces dans ce futur bâtiment profitant ainsi de l'opportunité et des synergies possibles sur une seule et même construction.

3. Besoins

La société Romande Energie a besoin d'une surface pour implanter son chauffage à distance (CAD), de hauteurs spécifiques pour les machineries et le silo de stockage des plaquettes, ainsi qu'un accès aisé à celui-ci pour les poids lourds (camions, tracteurs, etc.) livrant les plaquettes de bois. C'est pourquoi le côté chemin de Borné-Nau du périmètre, directement en liaison avec le domaine public (DP), a été privilégié pour son implantation. La surface au sol nécessaire est de l'ordre de 360 m².

Le SDIS régional doit doter la caserne de Grandson, dans sa vision à court terme, de nouveaux véhicules dont le gabarit ne peut entrer dans les locaux actuels. Une extension en forme de L est donc privilégiée avec des hauteurs adaptées et un accès direct depuis la caserne actuelle, ainsi qu'une cour intérieure permettant les manœuvres des véhicules et l'instruction des pompiers. La surface au sol nécessaire en de l'ordre de 360 m².

Le CMS a lui besoin de locaux adaptés, idéalement sur un seul et même niveau d'une surface de plancher d'environ 600 m², dédiée à des bureaux, des locaux pour les infirmières et l'ergothérapie, des locaux pour le matériel, une salle d'attente et d'accueil ainsi qu'à une cafétéria.

L'ASIGE pourrait, à l'occasion de cette réalisation, rapatrier les classes spéciales dévolues au secondaire mais encore localisées dans le collège du Jura B. La possibilité de rapatrier les classes des containers sis vers le cimetière est également une opportunité, ce qui permettrait leur disparition. Les classes laissées libres au collège du Jura B pourraient être mises à disposition du primaire (salle de dégagement, cuisine, etc.). Avec ces nouveaux locaux, l'entier du programme des secondaires intégrerait le site de Borné-Nau. La surface de plancher à disposition serait d'un peu plus de 1'000 m². L'économat scolaire pourrait prendre place au sous-sol, avec un accès direct et de plain-pied pour les véhicules de livraison. Le monte-charge intégré au projet permettrait de délivrer les fournitures au niveau 0 de la cour d'école et de libérer l'économat actuellement situé dans les abris de Borné-Nau B, dont l'accès n'est de loin pas idéal. Cet espace ainsi libéré pourrait être dévolu à la conciergerie.

4. Descriptif de l'ouvrage

L'avant-projet du bâtiment se compose d'un sous-sol et de trois étages, rez-de-chaussée compris, pour un cube SIA total de 14'497 m³.

Le sous-sol s'articule en L, soit sous le futur bâtiment, pour y accueillir le CAD et un économat pour les écoles, ou un volume à disposition de la commune. La branche du L permettrait au SDIS de se rattacher à la caserne existante. Un monte-charge est prévu dans le volume de

l'économat, permettant de rallier le rez-de-chaussée, soit le niveau 0 de la cour d'école, ainsi que les deux étages du bâtiment.

L'espace entre le bâtiment actuel des pompiers et le sous-sol du nouveau bâtiment sera constitué d'une surface plane d'un seul tenant. L'accès à cette cour intérieure se fera par une branche de voirie parallèle au chemin de Borné-Nau, prenant sa jonction à l'altitude 469.25 sm., venant rejoindre le nouveau local pompier en pente douce à l'altitude 468.13 sm.

L'accès au silo de déchargement des plaquettes empruntera la même voirie. Deux places de parc pourraient être créées au niveau de cette place en plus de celles existantes le long de la salle de gymnastique.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont dévolus au programme scolaire (ASIGE) pour des besoins en salle de classes et salles spéciales à définir. Un préau couvert est également prévu, directement en contact avec la cour existante.

Le second étage est quant à lui entièrement dédié au CMS. Comme il a été indiqué plus haut, un accès par un monte-charge est inclus dans la cage d'escalier. Celui-ci peut également être utilisé pour atteindre le premier étage des salles de classe par des élèves à mobilité réduite ou en situation de handicap.

Ce bâtiment venant s'implanter sur l'actuel parking des enseignants et collaborateurs de l'ASIGE, les besoins en stationnement seront compensés pour une part du côté de la voirie et de l'autre sur le parking provisoire envisagé au-dessus de la nouvelle salle de sport, à l'emplacement de la future butte paysagère qui accueillera le parking couvert.

5. Financement

Le partenariat avec la Romande Energie sur le chauffage à distance a permis à la Municipalité d'entrer en contact avec le responsable de la Fondation de prévoyance Romande Energie.

Après concertation et discussion avec cette Fondation, il s'est avéré que c'était le genre d'objet sur lequel elle pouvait entrer en matière pour son financement. Un projet de même nature a été réalisé en partenariat avec la commune de Rueyres. La Fondation n'ayant pas un objectif spéculatif mais de rentabilité pour les besoins de ses assurés, le rendement demandé est de 3,25%. Le loyer annuel est composé d'un amortissement linéaire et du coût des intérêts à 3,25%, indexé à l'IPC en cas de variation de plus ou moins 5%, le tout sur une durée à déterminer de 30 à 50 ans. Ce qui fait qu'au terme de la durée contractuelle, la propriété du bâtiment est transférée au propriétaire du bien-fonds sans indemnité d'une quelconque valeur vénale.

L'investissement de ce projet est devisé à CHF 9'150'000.- TTC sur la base de l'avant-projet, y compris une réserve pour imprévus de 10%.

Les coûts d'aménagements des locaux mis à disposition, soit le mobilier, l'agencement, etc. ne sont pas compris dans ce montant et seront à la charge des entités locataires.

L'investissement consenti est composé des coûts de la construction proprement dite, des coûts liés à la création et l'inscription du DDP et d'usufruit au Registre foncier, les coûts de conseils juridiques externes, des intérêts intercalaires de 2,5% par an et des droits de mutation dus par la Fondation.

La Fondation instituera un partenariat public-privé avec la commune, les parties constitueront un comité de pilotage (COPIL) et un comité technique (COTECH) qui auront pour mission d'assurer la direction du partenariat, la coordination et le suivi des travaux.

Ce partenariat permettra ainsi à la commune de se libérer de l'investissement proprement dit et de garder une marge de manœuvre sur son plafond d'endettement. Les charges et revenus liés à ce partenariat seront inclus dans les comptes de fonctionnement du budget.

La Fondation prendra en charge l'entier de l'investissement et restera propriétaire du bâtiment jusqu'au terme du contrat. La Fondation octroiera à la commune un usufruit, elle en deviendra ainsi l'unique bénéficiaire. Le bâtiment sera à l'entière disposition de la commune, libre à elle d'exploiter les locaux à sa convenance et de les louer suivant ses besoins, aux entités qu'elle désirera et selon ses propres règles. Charge à la commune d'assurer les redevances annuelles du contrat.

La commune prévoit donc de louer les surfaces aux bénéficiaires que sont le CMS, le SDIS, l'ASIGE et la Romande Energie pour le CAD. Une partie des locaux pourra être éventuellement à charge de la commune pour ses propres besoins (espace économat au sous-sol).

Les modalités de l'usufruit seront définies dans une convention, ou directement dans l'acte notarié du DDP, qui réglera la répartition des responsabilités quant à l'entretien des bâtiments et le transfert de la propriété du bâtiment, à l'expiration de la durée conventionnée, selon les principes que la commune assure l'entretien ordinaire des bâtiments et éventuellement la rénovation et l'entretien extraordinaires. Ces principes pourront être négociés et revus lors de l'établissement du DDP, en fonction de la rémunération ou non de celui-ci. La surface du DDP sera d'environ 1'540 m², la surface définitive fera l'objet d'une mensuration par un géomètre officiel pour son inscription dans l'acte du DDP.

L'ensemble des loyers perçus pour la totalité des surfaces du futur bâtiment devront couvrir l'entier des charges de l'investissement, de l'amortissement et des frais liés à la maintenance, ainsi que les frais fixes. Afin d'arriver à cet équilibre, le nombre d'années du contrat sera à régler dans la fourchette prévue entre 30 et 50 ans, ainsi que d'éventuelles charges auxquelles la commune pourrait renoncer afin de réduire le montant total de l'investissement. Ceci afin de permettre l'équilibre entre les loyers perçus et la charge de l'investissement à verser à l'investisseur.

Il est important de relever qu'au terme du contrat, la commune deviendra propriétaire d'un bien de rendement sans une valeur résiduelle de reprise.

6. Droit distinct et permanent

En préambule, il est rappelé ici ce qu'est un droit de superficie distinct et permanent (DDP). Le droit de superficie (DDP) permet la location d'un terrain sur une longue période pour la construction de bâtiments ou tous autres édifices. La durée minimale est de 30 ans et au maximum de 100 ans. Cette forme juridique de mise à disposition du sol permet au superficiaire de construire avec l'aide d'un crédit hypothécaire. A l'échéance du contrat, le terrain revient au bailleur, avec ou sans la construction, selon les termes de l'acte constitutif.

C'est cette forme juridique que la Municipalité vous propose d'octroyer à la Fondation de prévoyance Romande Energie, permettant à la commune de rester maîtresse du foncier et à l'investisseur d'ériger ce bâtiment à l'usage de partenaires d'utilité publique.

L'acte constitutif du DDP est élaboré par un notaire. Celui-ci énumère l'objet du droit, la durée, la cessibilité et le droit de préemption, la redevance annuelle, le retour des constructions, les règles légales et cite les documents séparés faisant partie intégrante du contrat.

La Municipalité propose au Conseil communal de ne pas demander une rémunération pour l'octroi du DDP à la Fondation de prévoyance Romande Energie. Les arguments développés relèvent du fait que tous les utilisateurs sont d'utilité publique ou en liaison avec un projet dédié

En ce qui concerne le CAD, la mise à disposition du terrain sans rémunération peut être vu comme la volonté communale de promouvoir les énergies renouvelables. C'est aussi une manière de contenir les coûts des locations et de la future fourniture d'énergie. En effet, ce que la commune prendrait d'un côté devrait être remis dans l'ensemble des prestations financières fournies auprès des bénéficiaires des locaux, que ce soit le CMS, le SDIS ou l'ASIGE.

Annexe : plan

Le Borné Nau

