

Rapport de commission

Préavis n° 660/22

Objet :	Réaménagement domaine public quartier Bas-Grandsonnet et achat parcelle 301		
Date et heures de la séance :	Mardi 19 septembre 2023	Début : 20h30	Fin : 22h30
Lieu de la séance :	Hôtel de Ville – salle du Conseil		
Président-e / Rapporteur-e :	Hervé Cornaz		
Membres de la commission présents :	Armanda Cotter, Pernelle Rochat, Mathieu Panchaud, Michel Maillefer, Chany Schmid, Jonathan Payot,		
Membre(s) de la commission absent(s) :	Antoine Pochon (remplacé par Pernelle Rochat)		
Représentant-e(s) de la Municipalité :	Antonio Vialatte et Dominique Léglise		

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

En préambule, Monsieur le Syndic, Antonio Vialatte commente « dans les grandes lignes » le préavis soumis à la COFIN. Voici les réponses apportées aux différentes questions :

- Le prix de vente du bâtiment P.Jaquier a été fixé il y a 6-7 ans par le propriétaire. Il n'y a pas eu de contre-expertise. Sachant que la surface habitable est de 380 m² cela donne un prix de 4'000 CHF/m². A titre de comparaison, il faut compter actuellement entre 7'000 et 9'000 CHF/m² sur le territoire communal. A rappeler toutefois que le bâtiment n'est pas acheté pour être exploité mais détruit...
- Nous précisons que le propriétaire n'est aucunement dans l'obligation de vendre son bien et qu'il ne pourrait pas en être exproprié.
- Sur le principe, rien n'obligeait les trois porteurs du projet à participer aux frais liés à l'achat du bâtiment ni au réaménagement du carrefour. Le permis de construire pourrait être délivré sans cette adaptation. Cet achat est une décision Municipale annoncée de longue date. On ne peut donc que se réjouir de cette participation de 50%
- Une convention a été signée le 31 mai 2023 entre les 5 partenaires du projet. Elle indique, entre autres, que la contribution due par chaque propriétaire sera échue et exigible au plus tard à la date de délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser. Sur ce sujet, la commission s'étonne qu'aucun montant concernant les intérêts liés à l'emprunt ne figure dans le préavis. Sachant que le projet de la parcelle Cand Landi est étroitement lié au projet de la Poissine cela sous-entend que la contribution du partenaire concerné ne serait vraisemblablement versée que dans 7 à 10 ans...

Monsieur le Syndic indique que la convention initiale mentionne que « *la date d'échéance et d'exigibilité de la contribution due par le propriétaire concerné sera fixée d'entente entre les parties et sera l'objet d'une convention distincte conclue entre les parties en cause, il est toutefois expressément convenu que ladite contribution sera échue et exigible au plus tard à la date de délivrance du permis d'habiter le premier bâtiment construit sur la parcelle* ».

On peut également considérer que les intérêts se trouvent dans le montant effectif de 120% établi justement pour compenser certains coûts qui pourraient varier sur la durée. Finalement, comme signalé précédemment, Il rappelle que c'est un projet Municipal. La commune « ne fait donc pas la banque » pour les porteurs du projet. Ce sont bien ces derniers qui acceptent cette participation forfaitaire à 120% de la contribution de base alors que rien ne les y obligeait.

Madame Dominique Léglise, boursière, ajoute également la difficulté à indiquer des intérêts dans le préavis sachant que tous les travaux ne seront pas réalisés en une fois. Dans certain cas, c'est la trésorerie courante qui sera utilisée et dans d'autres cas, l'emprunt.

Il est à signaler qu'aucun droit de mutation n'est dû si un bien immobilier est acheté par une commune, un canton ou la confédération.

- Aux yeux de certains membres de la commission, les places de parking sont très bien vendues (...). Des questions sont posées par rapport à l'usage prévu et le but attendu de ces places. Monsieur Le Syndic indique qu'il s'agit d'un prix estimatif mais qui doit être affiné avec l'avancée du projet. A ce stade, il n'y a pas de plan concret sur l'utilisation de ces places de parc. Elles pourraient être réservées pour un usage communal ou mises à disposition du public sous forme de places de stationnement payantes.

Conclusion

Au vu des explications fournies, la commission soutient unanimement l'achat du bâtiment et des travaux liés au réaménagement du carrefour pour un montant de 3'400'000 CHF.

Elle souhaite néanmoins que la phrase « *après remboursement des partenaires* » citée à l'article 7 des conclusions soit retirée. Ceci par cohérence avec la dernière phrase du même article qui mentionne : « *la première fois au budget 2025* ».

Par contre, une majorité des membres de la commission ne souhaite pas, à cette étape du projet, accorder l'achat de places de parking dont la quantité n'est pas expressément mentionnée à l'article 4 des conclusions. Elle estime cette dépense peu justifiable en regard des besoins actuels émis.

De ce fait, il est proposé les amendements suivants :

- Suppression de l'article 4
- Remplacer le montant de 4'000'000 par celui de CHF 3'400'000 aux articles 5 et 6
- Retirer le compte 660.331 de l'article 6 qui concerne l'amortissement des places de parc
- De retirer la phrase « *après remboursement des partenaires* » à l'article 7

Par souci de cohérence, nous recommandons à Monsieur le Président du Conseil de faire voter sur les articles 4, 5 et 6 en une fois pour assurer la cohérence entre le retrait des places de parking et la somme allouée au projet

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

- vu le préavis n° 660/22 relatif au réaménagement du domaine public quartier du Bas Grandsonnet et achat de la parcelle 301
- entendu les rapports de la Commission ad hoc et de la Commission des finances chargées d'étudier cet objet;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide :

- Article 1 : d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition du bâtiment ECA n°345 et de la parcelle 301 pour un montant de CHF 1'500'000.-;
- Article 2 : d'autoriser la Municipalité à procéder aux échanges de terrains tels que décrits dans le préavis 660/22 et à payer la soulte de CHF 120 000.-;
- Article 3 : d'autoriser la Municipalité à réaliser les travaux tels que décrits dans le préavis 660/22;
- Article 4 : d'accorder un crédit d'investissement de CHF 3'400'000, le compte n°9141.40 est ouvert au bilan à cet effet ; les dépenses d'investissements seront imputées au compte d'investissement n°430.501.21 ;
- Article 5 : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt, aux meilleures conditions du marché, et auprès de l'établissement de son choix. Le montant de l'emprunt maximum ne devra pas dépasser la somme de CHF 3'400'000 TTC ;
- Article 6 : d'amortir le solde de cet investissement par les comptes 430.331, 431.331 et 460.331, sur une durée maximum de 30 ans, la première fois au budget 2025 .

Pour la commission des finances

Le Président :

Hervé Cornaz

