

Rapport de commission

Préavis n° 660/22

Objet :	Réaménagement du domaine public quartier du Bas-Grandsonnet et achat de la parcelle 301		
Date et heures de la séance :	4 septembre 2023	Début : 19h30	Fin : 21h30
Lieu de la séance :	Salle du conseil de l'Hôtel de ville		
Président-e / Rapporteur-e :	M. Antoine Pochon		
Membres de la commission présents :	Benjamin Payot, Emmanuelle Payot, Pierre-André Genier, Thomas Mc Mullin, Antoine Pochon		
Membre(s) de la commission absent(s) :	Aucun		
Représentant(s) de la Municipalité :	M. Antonio Vialatte, M. Olivier Reymond, M. Carlos castro et M. Laurent Thiémard		

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs, Cher.ères collègues,

Nous nous sommes réunis en commission le 4 septembre 2023. Nous remercions les Municipaux Antonio Vialatte et Olivier Reymond ainsi que les chefs de services Carlos Castro et Laurent Thiémard, qui se sont montrés disponibles et précis dans leurs réponses.

La commission s'est penchée sur le préavis n°660/22, relatif au réaménagement du domaine public du futur quartier du Bas-Grandsonnet et au rachat de la parcelle 301. Les modifications proposées portent sur la destruction du bâtiment sis sur cette parcelle, mieux connu sous le nom de maison Jacquier, et la création d'un carrefour surélevé à cet endroit. Il s'agit également de rattacher la surface du chemin de la Croix au Bochet au domaine public en échange d'une soulte versée aux propriétaires actuels.

Suite à la lecture attentive des détails du projets et aux explications complémentaires de la Municipalité, la commission a choisi de retenir quelques questions pour le présent rapport, ainsi que les réponses données par la Municipalité, qui lui ont permis de mieux comprendre les enjeux du projet proposé.

Pourquoi avoir choisi de détruire un bâtiment pour créer un carrefour ?

Une première étude pour la faisabilité du carrefour a été effectuée en 2017. L'idée initiale était de réaliser un circuit permettant aux voitures de sortir au sud-ouest du bâtiment des Cordeliers. Toutefois, cette piste a rapidement été écartée au vu des difficultés de circulation, quoique Dès lors, la sortie du quartier du Bas-Grandsonnet devait se faire par le carrefour existant. Les différents partenaires ont proposé de participer collectivement à la réalisation d'un carrefour élargi, raison de la destruction du bâtiment sis sur la parcelle 301.

L'option retenue de carrefour à perte de priorité semble la meilleure au vu des autres propositions développées devant la commission.

Le préavis mentionne également qu'une étude a été menée afin d'envisager la mise en double-sens de la rue du Grandsonnet, ce qui aurait pu permettre de réorienter le trafic de la rue Haute vers la rue Basse. Cependant, cette option a été jugée trop compliquée à mettre en place. Cela a donc pour conséquence que le réaménagement du carrefour aura principalement pour objectif de desservir le nouveau quartier du Bas-Grandsonnet.

Comment la mobilité douce a-t-elle été intégrée ?

Les piétons pourront cheminer des deux côtés du bas du chemin du Grandsonnet, sur des trottoir allongés de quelques mètres par-rapport à la situation actuelle. Cela permettra de rejoindre l'espace piétonnier qui

traversera le futur quartier du Bas-Grandsonnet. Rien n'a été spécialement aménagé pour les cycles, la route ne s'y prêtant pas selon les études menées.

La commune aurait-elle pu créer une servitude publique au chemin de la Croix du Bochet ?

Créer une servitude publique aurait permis d'éviter à la commune le rachat des 1766 m² situés sur la parcelle 290. La Municipalité a néanmoins préféré que la commune de Grandson soit propriétaire de cette surface pour garantir une continuité de l'espace de circulation public autour du quartier du Bas-Grandsonnet. De plus, il est important de signaler que l'entreprise Cand-Landi, au travers de la convention, participe elle-même au financement du rachat de cette parcelle, dont elle est la propriétaire.

Quel timing entre la destruction du bâtiment et l'aménagement final du carrefour et de la placette ?

La commission jugeait qu'il manquait de clarté quant à la chronologie des travaux envisagés. Dans les faits, le trottoir et la placette pourraient être aménagés dès la fin de la destruction du bâtiment. C'est le revêtement de la route qui sera provisoire durant toute la durée des travaux, afin qu'il ne soit pas endommagé par ceux-ci.

La répartition des coûts proposée entre partenaires était-elle la meilleure option ?

D'ordinaire, la commune propose aux propriétaires de payer une taxe communautaire dans le cadre de la création d'un quartier ou d'un immeuble, ceci afin de participer au financement des infrastructures publiques. Dans le cas de la création du quartier du Bas-Grandsonnet, la Municipalité a opté pour une convention en lieu et place de cette taxe. Cette dernière, négociée avec les différents partenaires de l'opération, permet une répartition des coûts des aménagements publics (sur lesquels porte le présent préavis) à 50%-50%. Financièrement, cette option est plus avantageuse pour la commune et permet d'obtenir des liquidités plus rapidement.

L'arrangement trouvé avec les propriétaires garantit à ces derniers que la somme totale à verser pour eux ne dépassera pas les 120% du montant négocié, les éventuels surcoûts devant être entièrement assumés par la commune. Néanmoins, si le coût final de l'opération devait être en dessous du seuil de 120%, les propriétaires s'engagent à verser ce montant malgré tout. Selon la Municipalité, le risque est faible pour la commune et la négociation devrait donc être avantageuse.

Le financement préalable par la commune est-il risqué et engendrera-t-il des frais liés aux intérêts ?

La commune va avancer la somme totale, puis être remboursée par les propriétaires au plus tard à la délivrance du permis de construire. Toute la somme ne sera pas dépensée (et donc empruntée) en même temps, donc une partie de l'argent pourra être obtenue par la commune des propriétaires avant le commencement des travaux. Toutefois, le coût des intérêts à charge de la commune n'est pas directement comptabilisé dans le projet, ce qui rend ce poste de dépenses peu lisible.

L'achat de places de parc souterraines par la commune est-il nécessaire ?

Dans la création de nouveaux logements, les propriétaires qui construisent ou développent de nouveaux locatifs, sans créer les places de stationnement légalement requises, paient une taxe pour la création de places de parc par la commune. Cet argent est affecté à un fond qui sera utilisé pour le paiement de cet investissement, même si moins de 10% des 600'000CHF nécessaires pourront être financés de cette manière. De plus, plusieurs nouveaux projets nécessiteront de nouvelles places de parc et il s'agit d'une opportunité intéressante selon la Municipalité.

Une partie de la commission remet en question la pertinence de l'achat des places de parc, dont on ne connaît pas totalement la nécessité dans l'avenir. Cependant, la commission a décidé à la majorité de ne pas amender les conclusions du préavis.

Quel destin pour les locataires de l'immeuble ?

La Municipalité a déjà eu un contact avec le dernier locataire et s'engage à l'accompagner, s'il en a besoin, dans la recherche d'un nouveau logement. Quant au *like bar*, son bail commercial n'a pas été renouvelé cette année.

Conclusions

La commission, ayant étudié le préavis 660/22 et ayant obtenu des réponses à ses questions, s'est montrée majoritairement satisfaite de celles-ci et recommande à la majorité de ses membres, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

- vu le préavis n° 660/22 relatif au réaménagement du domaine public quartier du Bas-Grandsonnet et achat 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 EGA 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'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de places de stationnement sur la parcelle 1548 pour un montant maximum de CHF 600'000.-;
- Article 5 : d'accorder un crédit d'investissement de CHF 4'000'000.-, le compte no 9141.40 est ouvert au bilan à cet effet ; les dépenses d'investissement seront imputées au compte d'investissement no 430.501.21;
- Article 6 : 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 4'000'000.- TTC;
- Article 7 : d'amortir le solde de cet investissement, après remboursement des partenaires, par les comptes 430.331, 431.331, 460.331 et 660.331, sur une durée maximale de 30 ans, la première fois au budget 2025.

Par la commission sus-mémoire
Antoine Pochon
Grandson, le 05.10.23
