

Préavis n° 691

**Création d'un DDP pour la
construction d'un bâtiment
en faveur du club de
plongée Les Kabourias et
octroi d'un soutien financier**

Délégués municipaux

M. Antonio Vialatte, Syndic

M. Olivier Reymond, Municipal

Grandson, le 15 septembre 2025

Table des matières

1. Préambule
2. Description du projet
3. Planning
4. Aspects financiers
5. Conclusions

1. Préambule

Ce préavis a pour but d'octroyer, à titre gratuit, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 50 ans, ainsi qu'un soutien financier destiné à la construction d'un nouveau bâtiment comprenant notamment de nouveaux sanitaires publics. Il prévoit également l'octroi d'un cautionnement en faveur du club de plongée grandsonnois Les Kabourias afin de leur permettre de réaliser un local de stockage de leur matériel et d'y développer leurs activités.

A l'instar d'autres DDP octroyés sur la commune, à l'échéance du droit, les constructions érigées passeront sans indemnité de retour en faveur de la superficière dans la propriété de la Commune de Grandson.

Le club de plongée Les Kabourias est créé durant les années 1990. Afin de permettre aux membres de pratiquer la plongée, la Municipalité d'alors fournit un petit terrain situé au bord du lac, sur la parcelle portant aujourd'hui le numéro 829. Un petit chalet est construit par le club et il est resté tel quel jusqu'au début des travaux de réalisation des constructions prévues dans le Plan de quartier (PQ) Bellerive, entré en vigueur en février 2017.

Le club compte aujourd'hui 130 membres de tous âges, dispose d'une section «école de plongée» visant à former de nouveaux membres, notamment des jeunes, à la pratique de la plongée, organise différentes manifestations internes pour animer son calendrier annuel et externes pour alimenter ses caisses. Il dispose également d'un bateau en aluminium récupéré auprès d'EXPO02 et permettant d'effectuer une huitantaine de plongées loin des rives du lac.

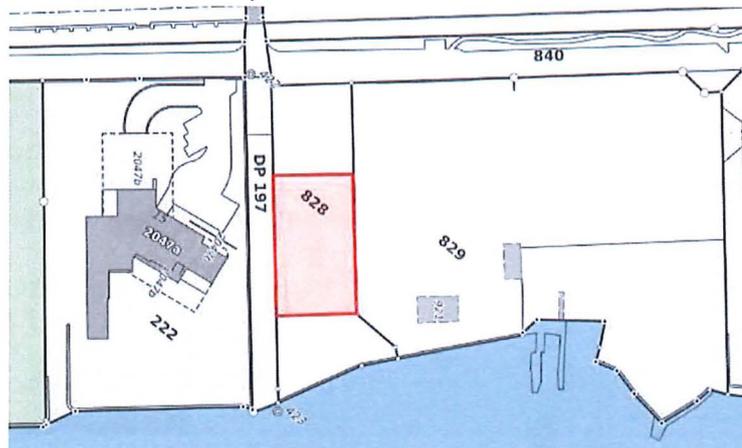
Durant les travaux de construction de la parcelle 829, le club a été hébergé dans des containers de chantier, installés sur le DP 197 et la parcelle communale 828, mis gracieusement à disposition par le promoteur du projet. La Commune, pour sa part, a pris en charge la mise à disposition de l'eau potable ainsi que l'évacuation des eaux usées. Les aménagements nécessaires à l'utilisation de ces installations temporaires ont été réalisés par les membres du club.

2. Description du projet

L'objectif est aujourd'hui de redonner à ce club une installation pérenne et adaptée aux standards actuels.

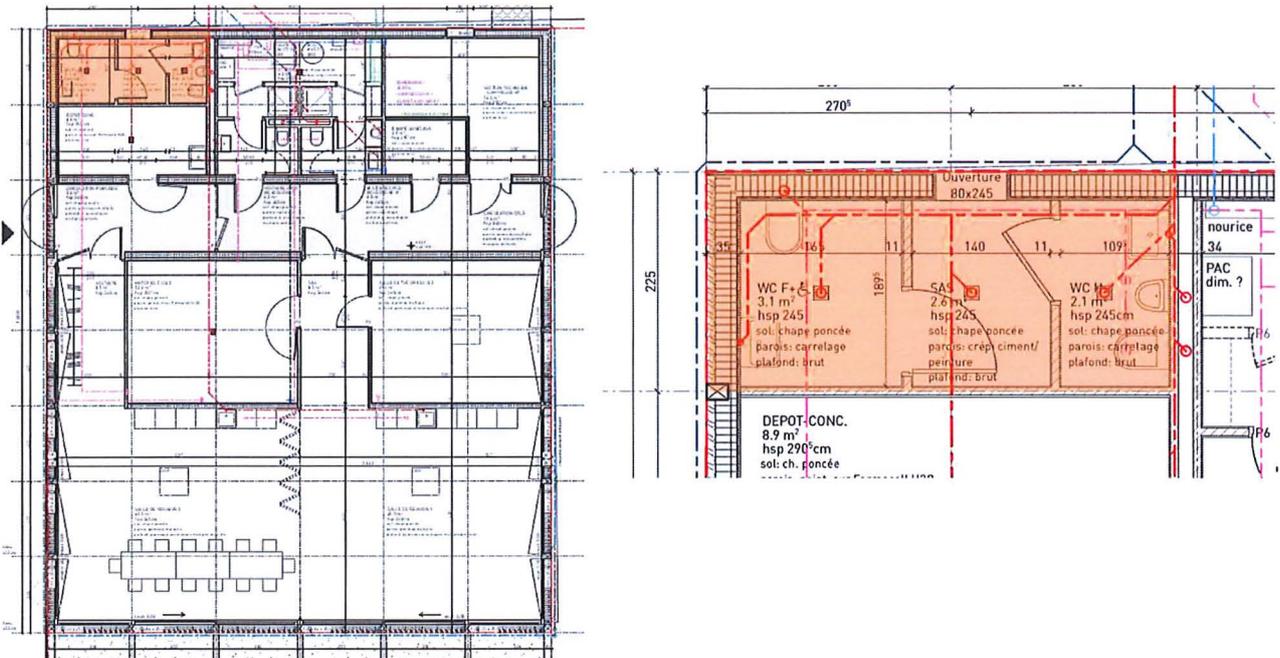
Le PQ avait par ailleurs été pensé en ce sens ; la zone d'installations publiques située sur la parcelle 828 permet l'érection d'un bâtiment d'une surface brute de plancher maximale de 650 mètres carrés.

Dans le but de réaliser cette construction, la Municipalité a pris la décision de proposer au Conseil communal l'octroi d'un DDP d'environ 630 m² sur la parcelle 828. Cette surface dépasse celle du bâtiment projeté à 270 m² (15 m x 18 m). Il a en effet été jugé beaucoup plus commode pour la commune comme pour le club que celui-ci dispose de son propre espace extérieur, séparé du reste de l'aire d'espace public par une clôture, notamment pour des questions d'entretien et de potentielles occupations non voulues et déprédations.

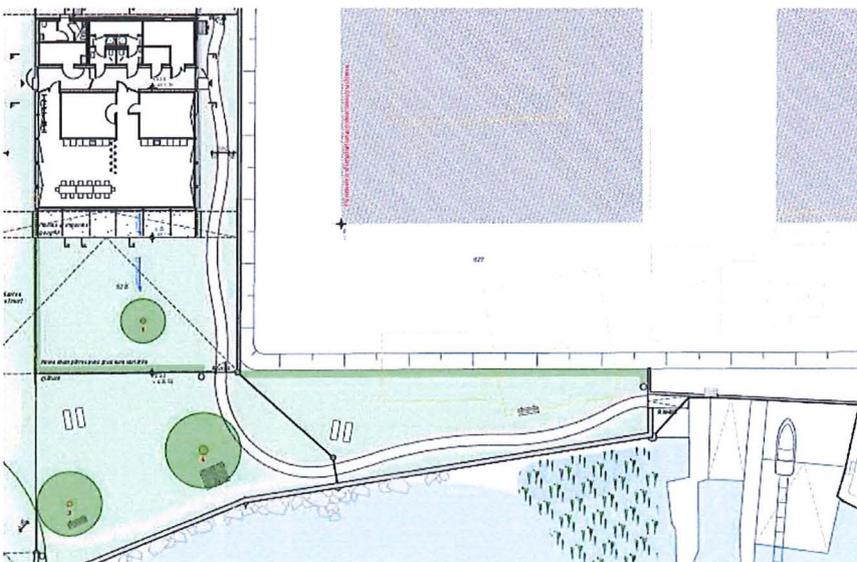


Le bâtiment prévu par le club ne comportera qu'un étage, mais est conçu de manière à laisser la possibilité de le surélever en cas de besoin. Il disposera de différentes salles et pièces nécessaires à la vie du club, comme des vestiaires, des sanitaires, un local de stockage avec armoire phonique recevant un compresseur, une salle de théorie et une buvette pouvant être divisée en deux parties distinctes grâce à des parois amovibles. Il comportera également des WC accessibles au public, notamment les usagers du futur espace public attenant. Elles seront situées au nord de la construction, côté parking. Le bâtiment s'intégrera harmonieusement aux nouveaux bâtiments érigés sur le site, répondant à leurs parements de couleur brune par un bardage en bois.

Plan bâtiment et détail des WC publics :



Les plongeurs disposeront d'un chemin de service situé entre leur bâtiment et la parcelle 829 voisine. Les bonbonnes de plongée étant lourdes et nécessitant un compresseur pour être remplies, il convient d'avoir un accès et un trajet le plus commode possible entre le lac et le local technique.



3. Planning

Le club de plongée et la Municipalité entendent avancer rapidement sur ce projet, ainsi que sur la valorisation de l'espace public attenant. Étant donné le lien étroit entre ces deux volets, leur mise à l'enquête publique se déroulera de manière simultanée, idéalement avant la fin de l'année 2025. Le calendrier des travaux dépendra du résultat de cette procédure. Si celle-ci suit son cours habituel, le chantier pourrait débuter au printemps 2026 et s'étendre sur environ une année.

4. Aspects financiers

4.1. Coûts de construction et participation financière

Les coûts de constructions ont été estimés par un bureau d'architecte. Le tableau ci-dessous résume ces coûts :

Coût estimatifs des travaux	Montant TTC
Maçonnerie, constructions bois, échafaudages	327 920
Fenêtres, isolations, stores, étanchéité, peinture	163 200
Installations électriques	58 483
Installations chauffage-ventilation	40 300
Installations sanitaires	59 500
Portes, plâtrerie-peinture, cloisons	68 580
Revêtements de sol, parois, nettoyage	63 290
Honoraires architecte, ingénieurs, géomètre, géologue	98 030
Aménagements extérieurs	22 000
Autorisations, taxes, documents, assurances, divers et imprévus	48 698
Montant total de la construction	950 000

Afin de soutenir le projet de construction porté par le club de plongée et de prendre en charge la part communale liée aux sanitaires publics intégrés dans le bâtiment, la Municipalité propose au Conseil communal l'octroi d'une subvention de CHF 185'000.-. Ce crédit est forfaitaire et ne pourra en aucun cas être augmenté, même si les coûts finaux dépassent le budget initialement prévu.

Le solde du financement du bâtiment sera assuré par le club de plongée au moyen des ressources suivantes :

- une subvention du Fonds du sports vaudois de CHF 97'500.- (déjà accordée) ;
- l'augmentation des cotisations annuelles de CHF 150.- par membre depuis 2022 ;
- la réalisation d'une partie des travaux par les membres du club ;
- de nouvelles recettes issues de la location des salles et des locaux ;
- un emprunt bancaire de CHF 427'500.- garanti par un cautionnement communal ;
- des fonds propres à hauteur de CHF 240'000.-.

Cette démarche s'inscrit dans la continuité de celles déjà mises en place pour d'autres sociétés locales, telles que le Football-club Grandson les Tuileries ou le Tennis-Club.

4.2. Subventions cantonales, fédérales ou participations de tiers

Néant.

4. 3. Incidence sur le budget de fonctionnement (hors amortissement)

Aucune charge supplémentaire n'est prévue sur le budget de fonctionnement, si ce n'est l'entretien des WC publics, dont l'incidence financière restera négligeable.

4. 4. Durée d'amortissement

Conformément à la nouvelle réglementation MCH2, la durée d'amortissement retenue est de 30 ans, puisqu'il s'agit d'une participation à des travaux de construction de bâtiment.

Le montant de CHF 185'000.- sera amorti en 30 ans, à raison de CHF 6'200.- par année, à porter en compte dès l'année qui suit le début de l'utilisation de l'immobilisation.

4. 5. Incidence sur le compte d'investissement

La dépense sera imputée au compte d'investissement 170.506.2.

4. 6. Financement

Cette dépense sera financée par la trésorerie générale.

4. 7. Cautionnement

Comme indiqué précédemment, le club de plongée les Kabourias devra contracter un emprunt de CHF 427'500.- auprès d'un institut financier. Comme garantie, la Commune devra se porter caution. Selon les exigences de l'établissement bancaire, ce cautionnement pourrait aller jusqu'à CHF 534'000.-, soit 120 % du montant de l'emprunt.

À titre d'information et afin de situer le cautionnement sollicité dans le cadre global, l'état des cautionnements communaux arrêté au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

Bénéficiaire	Objet	Situation au 31.12.24
Cercle de Voile de Grandson	Construction du Club-House	239 200
BMX Club Nord-Vaudois	Création d'une piste BMX	44 000
Centre sportif régional de Borné-Nau SA	Construction du centre sportif de Borné-Nau	4 244 000
Tennis Club de Grandson	Acquisition d'un terrain de Padel-Tennis	43 000
Total cautionnements accordés (hors associations intercommunales)		4 570 200

Comme on peut le constater, le total des cautionnements communaux au 31 décembre 2024 (CHF 4.57 millions) demeure largement inférieur au plafond fixé à CHF 25 millions, garantissant une marge confortable pour l'octroi du cautionnement sollicité.

5. Conclusions

La Municipalité est convaincue que ce bâtiment permettra aux Kabourias d'assurer et même de renforcer leurs activités pour les prochaines décennies. Le projet de construction proposé est sobre et s'intègre parfaitement dans son environnement. Le tout permettra donc d'animer les rives du Lac de Neuchâtel et d'offrir un soutien à la vie associative et sportive de notre bourg, comme le font déjà le Cercle de la voile, le BMX Club du Nord vaudois et les autres sociétés locales qui permettent à l'ensemble de nos concitoyens d'avoir à leur disposition, sur le territoire communal, nombre de possibilités d'activités sportives, culturelles, sociales participant au vivre-ensemble de notre communauté.

Fondé sur ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

vu le préavis no 691 relatif à la Création d'un DDP pour la construction d'un bâtiment en faveur du club de plongée Les Kabourias et octroi d'un soutien financier ;

entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e :

- Article 1 : **d'autoriser** la Municipalité à constituer, à titre gratuit, un droit de superficie distinct et Permanent (DDP), d'une durée de 50 ans dès son inscription au registre foncier, sur la parcelle RF no 828, en faveur du club de plongée Les Kabourias ;
- Article 2 : **d'accorder** une subvention de CHF 185'000.- TTC pour la participation à la construction d'un nouveau bâtiment pour le club de plongée Les Kabourias ;
- Article 3 : **d'accorder** un cautionnement communal, pour un montant maximum de CHF 534'000.-, en faveur du club de plongée Les Kabourias pour l'emprunt destiné à financer ce projet, pour une durée maximale de 50 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 septembre 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

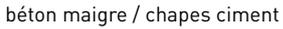
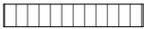
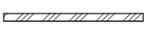

Antonio Vialatte


Eric Beauverd



Annexes : plans de construction bâtiment du club de plongée

LEGENDE:

-  gravier / graves / tout-venant
-  béton maigre / chapes ciment
-  béton armé
-  bois massif
-  isolation laine de verre
-  isolation Foamglass
-  briques
-  panneaux multiplis
-  panneaux Fermacell

PROVISOIRE

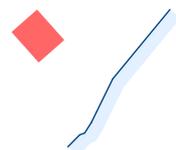
LES KABOURIAS, CLUB DE PLONGEE DE GRANDSON
IMPLANTATION LOCAUX CLUB DE PLONGEE ET BUVETTE
PQ "BELLERIVES", PARC. 828 - 1422 GRANDSON

**PLANS, COUPES,
FACADES**
22.11.2024

201 DOSSIER A3
CPL0 - N° 200
ECH. 1:50, 1:75, 1:100

CLUB PLONGEE

VERSIONS



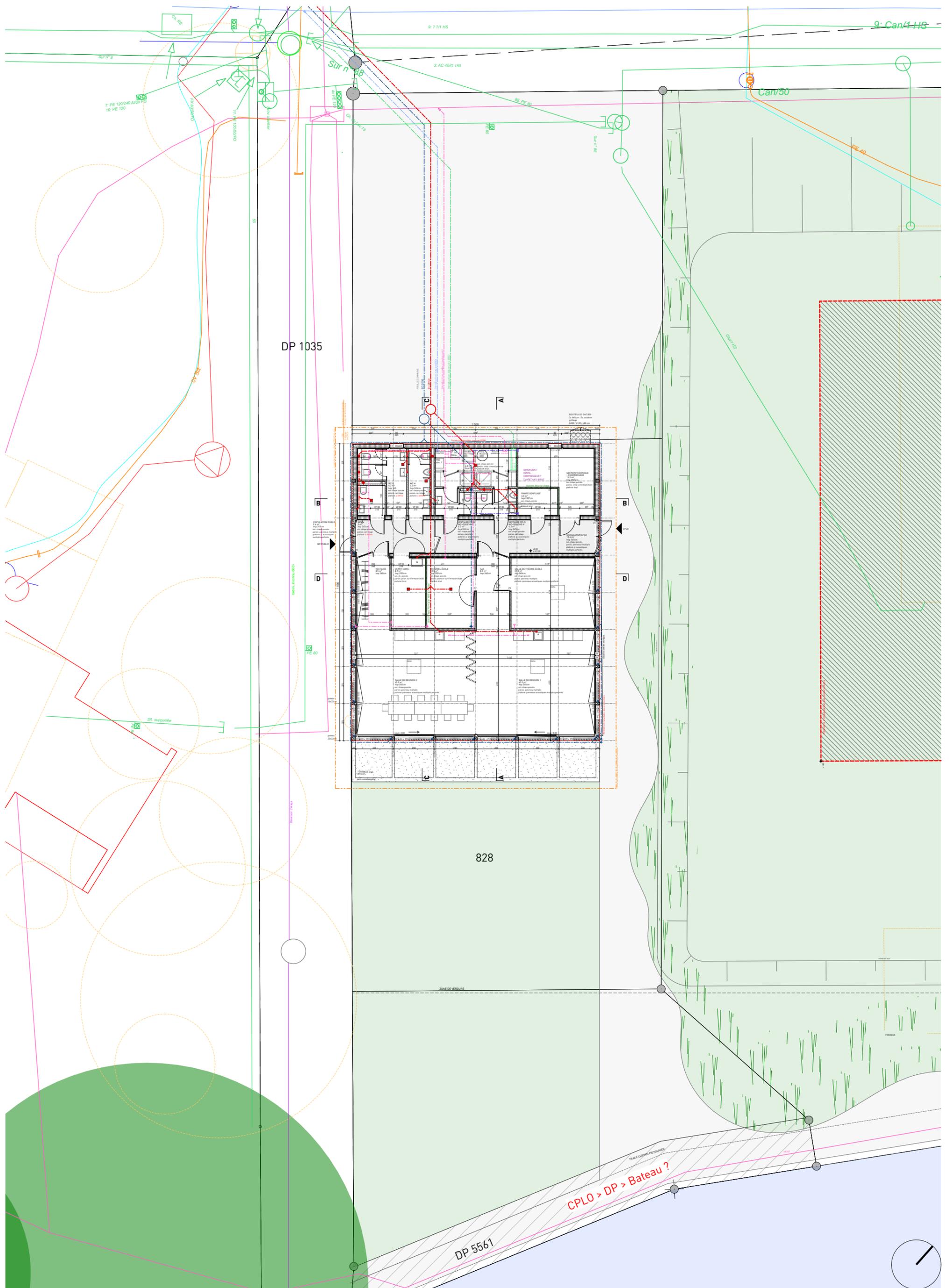
THIBAUD ZINGG

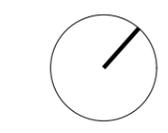
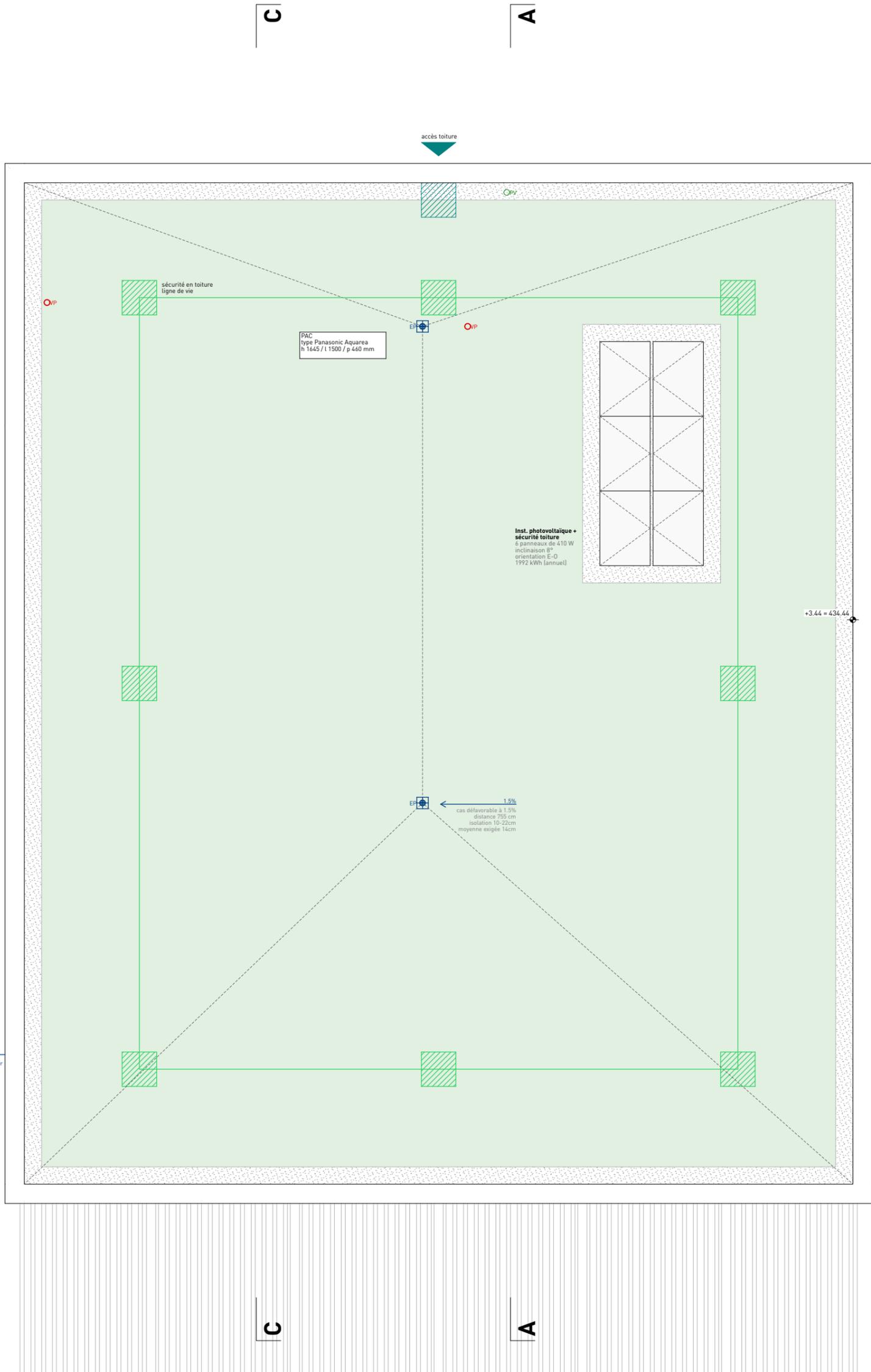
ARCHITECTES URBANISTES
EPFL SIA FAS REG A

RUE DU FOUR 26
1400 YVERDON-LES-BAINS

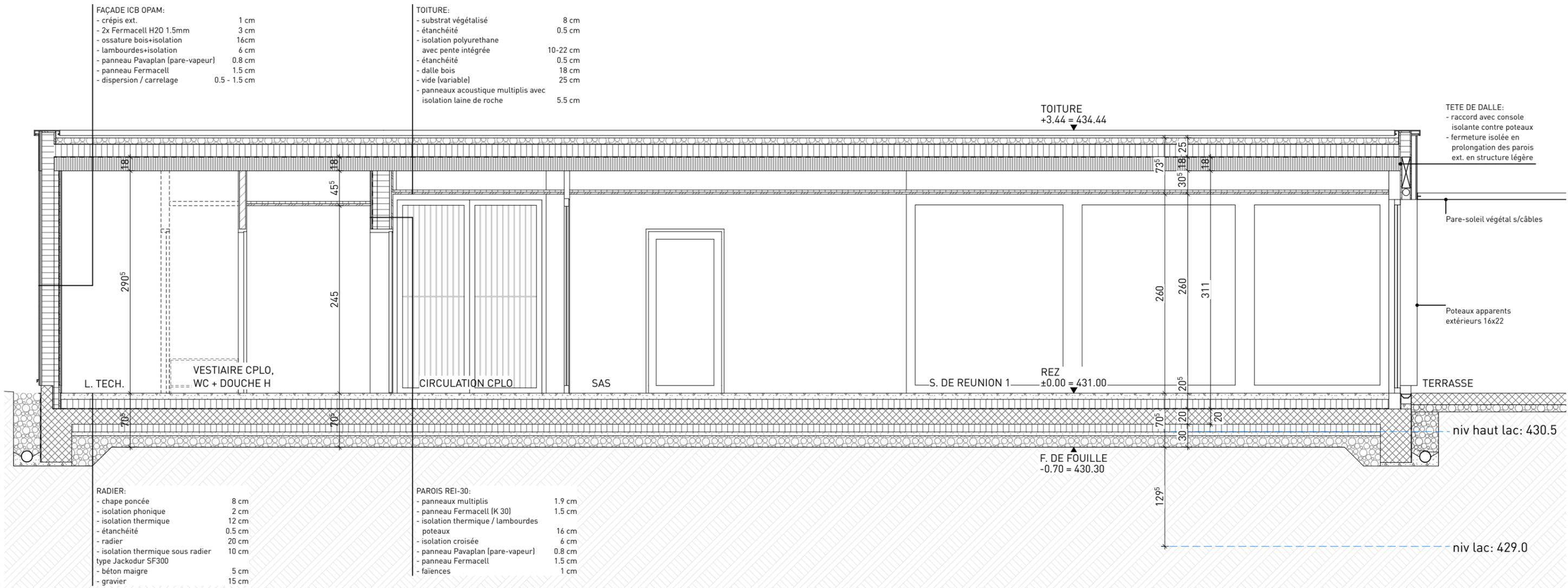
CONTACT@THIBAUDZINGG.CH
WWW.THIBAUDZINGG.CH

T + 41 24 425 95 55





ACROTERE
H. max. 437.00 (PGA)

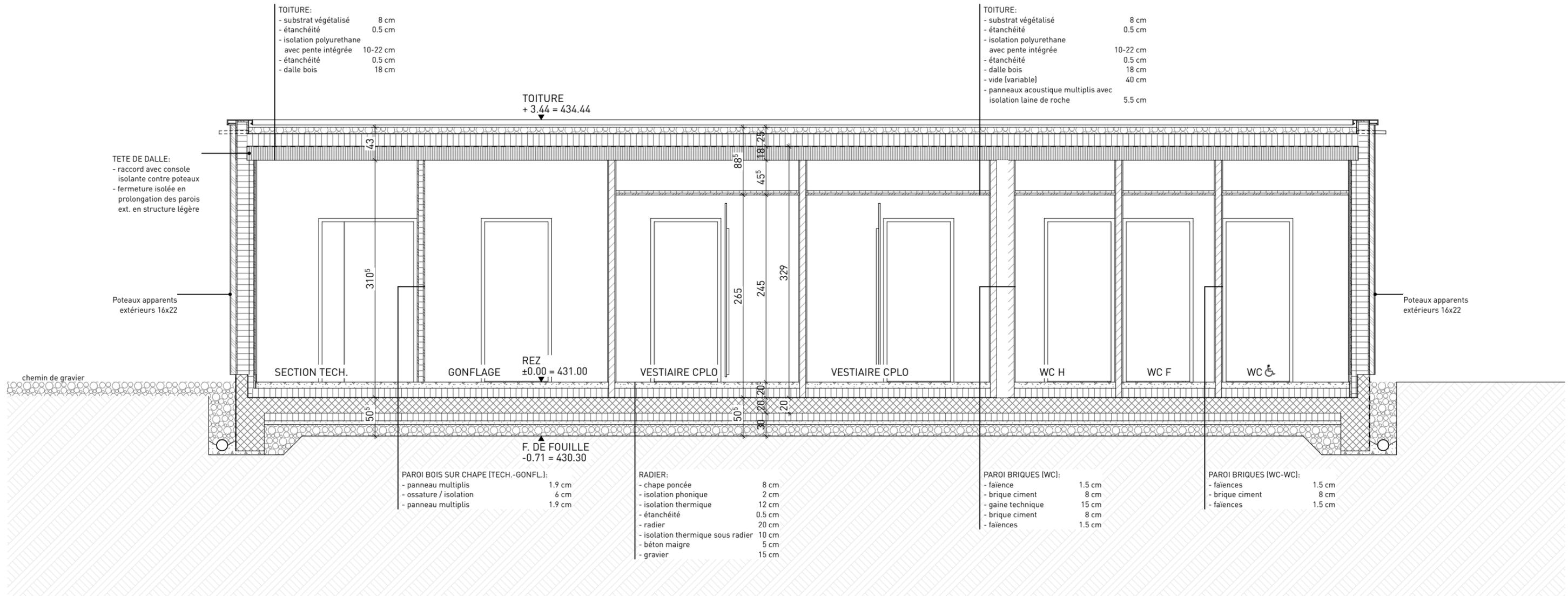


COUPE A-A

éch.: 1:50^e

22.11.2024

ACROTERE
H. max. 437.00 (PGA)

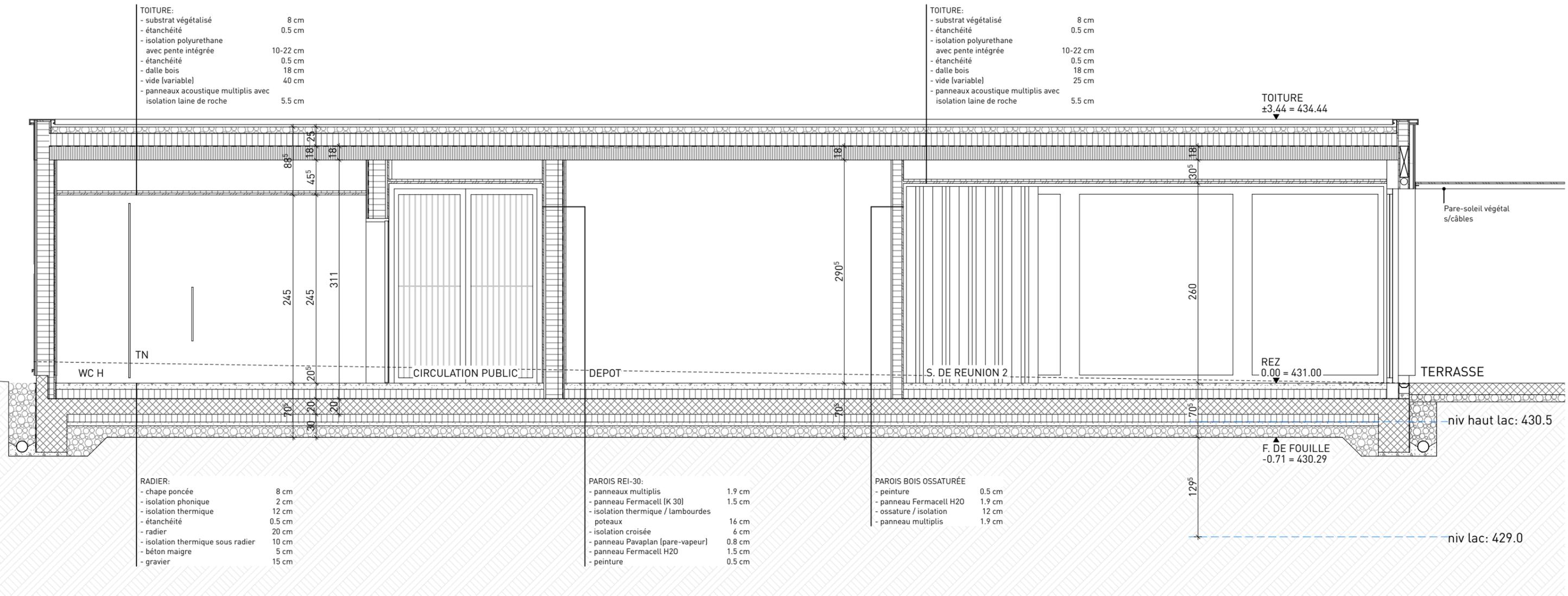


COUPE B-B

éch.: 1:50^e

22.11.2024

ACROTERE
H. max. 437.00 (PGA)

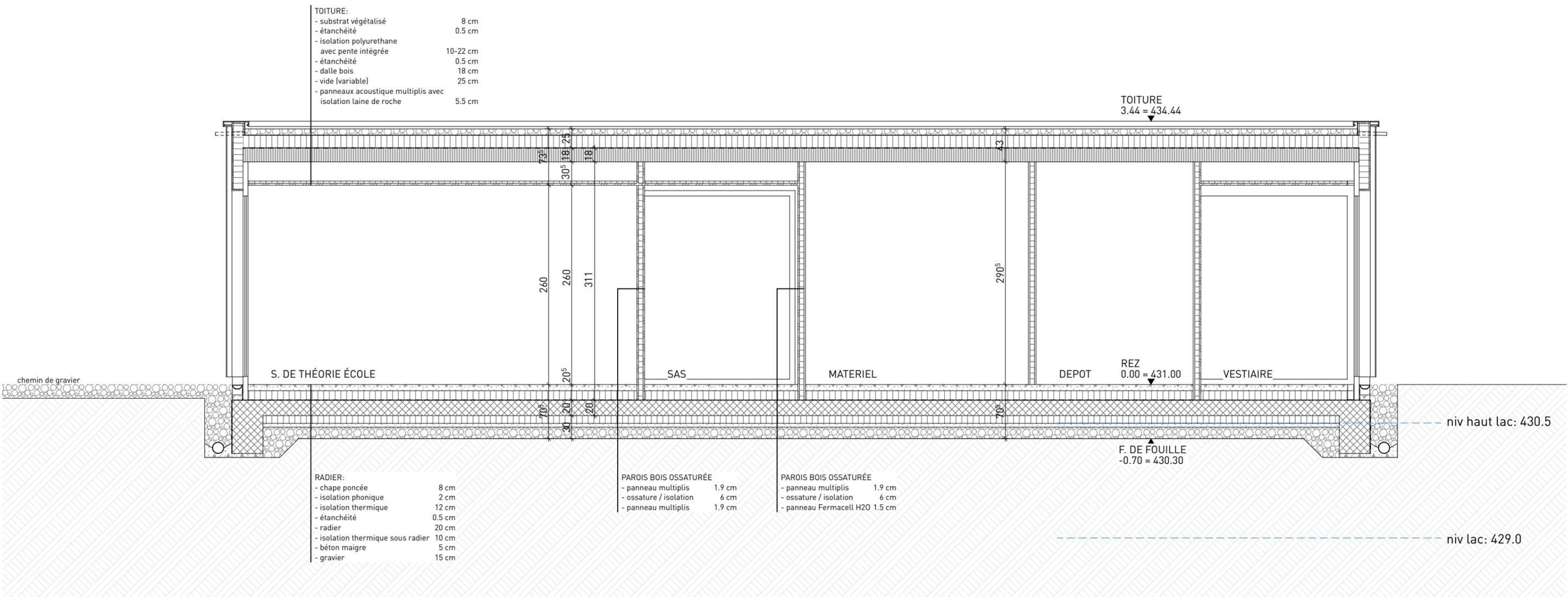


COUPE C-C

éch.: 1:50^e

22.11.2024

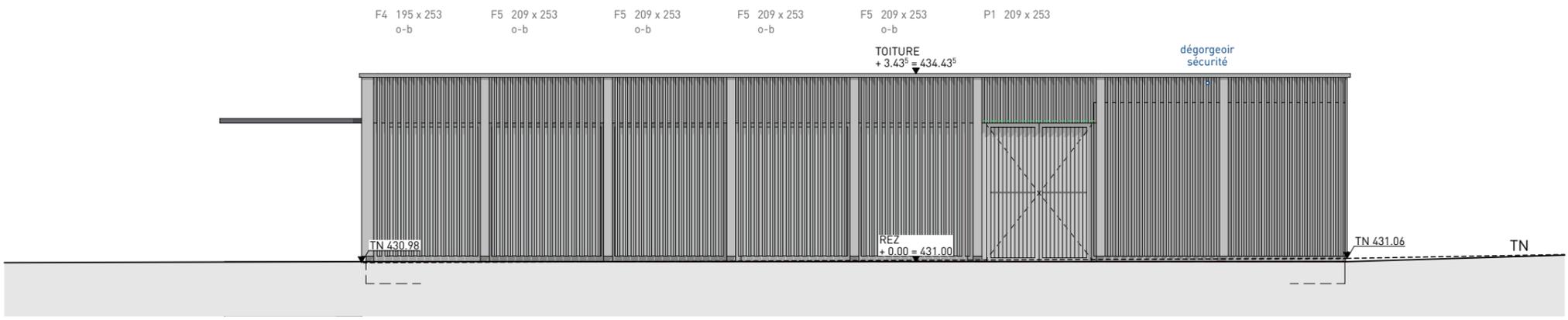
ACROTERE
H. max. 437.00 (PGA)



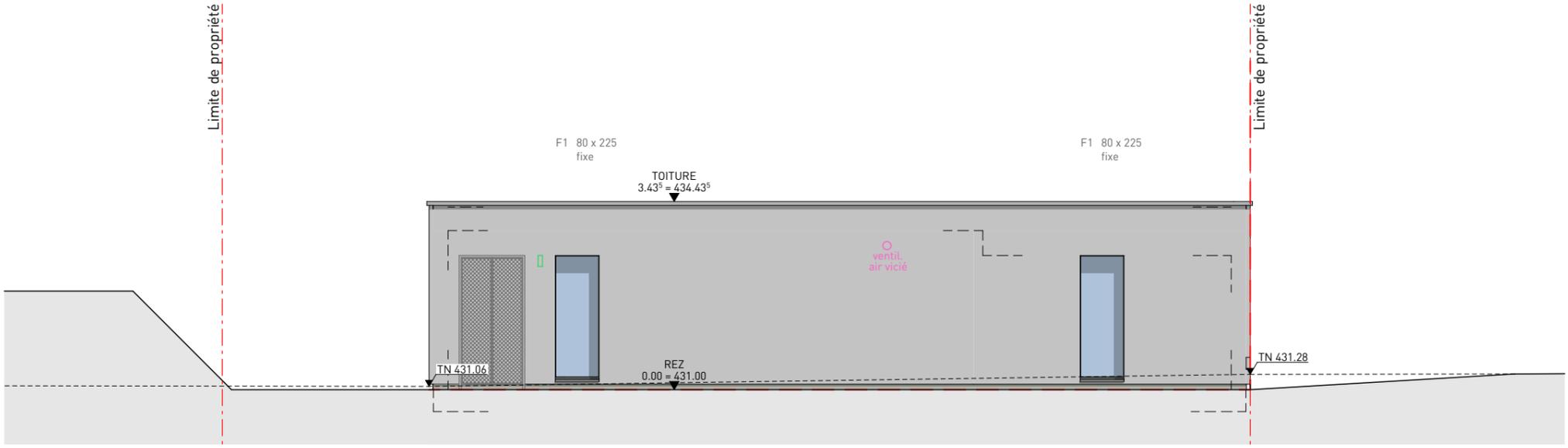
COUPE D-D

éch.: 1:50^e

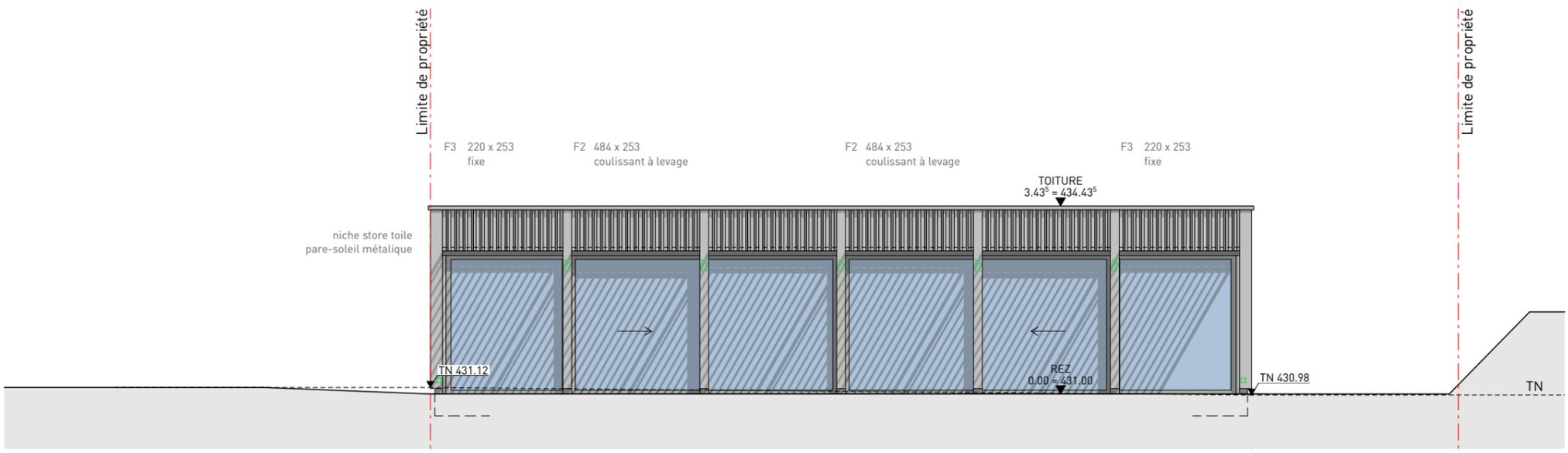
22.11.2024



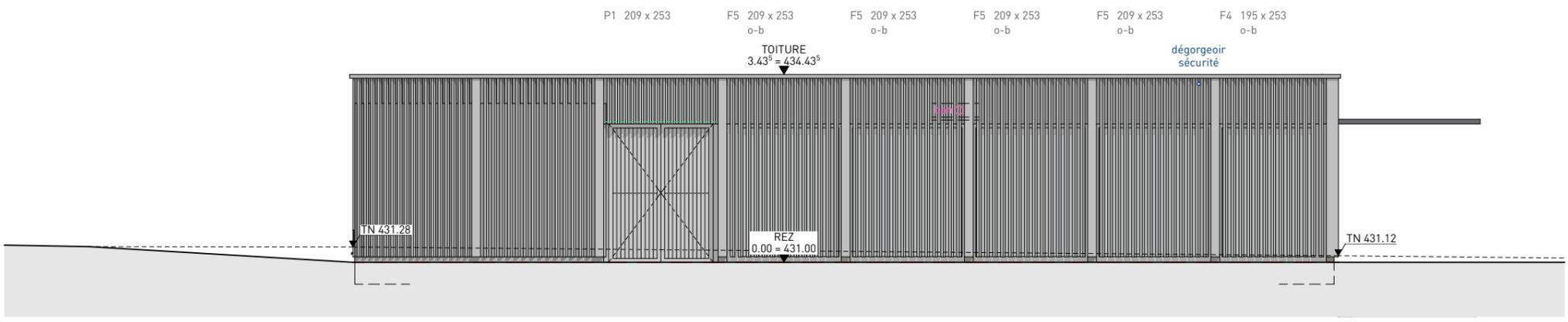
FAÇADE NORD-EST



FAÇADE NORD-OUEST



FAÇADE SUD-EST



FAÇADE SUD-OUEST