

## Rapport de commission

### Préavis n° 691

<b>Objet :</b>	Création d'un DDP pour la construction d'un bâtiment en faveur du club de plongée Les Kabourias et octroi d'un soutien financier		
<b>Date et heures de la séance :</b>	9 octobre 2025	Début : 19h00	Fin : 20h20
<b>Lieu de la séance :</b>	Hôtel de ville		
<b>Président-e / Rapporteur-e :</b>	Virginie Pilault		
<b>Membres de la commission présents :</b>	Laurent Mudry, David Millet, Anthony Amato, Gerrit Weber, Virginie Pilault		
<b>Membre(s) de la commission absent(s) :</b>	Nihil		
<b>Représentant-e(s) de la Municipalité :</b>	M. Antonio Vialatte, Syndic M. Olivier Reymond, Municipal		

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission s'est réunie le 9 octobre 2025 en présence de M. Antonio Vialatte, Syndic, M. Olivier Reymond, Municipal, et M. Carlos Castro, Chef de service, pour les explications.

#### Préambule

La discussion a porté sur la proposition de la Municipalité de Grandson d'accorder un droit de superficie distinct et permanent (DDP) de 50 ans au club de plongée local "Les Kabourias " pour la construction d'un bâtiment sur la parcelle communale n° 829 sise au bord du lac, sur le périmètre du plan d'affectation de Bellerive, d'allouer une subvention de 185 000 francs à ce club, et de fournir un cautionnement communal. La municipalité souhaite mettre le projet à l'enquête avant la fin de l'année.

#### Historique du projet

Le club de plongée Les Kabourias a été créé durant les années 1990. Afin de permettre aux membres de pratiquer la plongée, la Municipalité d'alors lui a fourni un petit terrain situé au bord du lac. Le projet actuel vise à remplacer les installations provisoires (containers et ancien chalet) par un bâtiment pérenne, mieux intégré à l'environnement du bord du lac et adapté aux besoins du club.

Ce projet s'inscrit dans la continuité du développement de ce secteur, amorcé lors du remaniement parcellaire qui a permis une répartition des terrains entre la Commune et les propriétaires privés.

#### Description du projet

Le bâtiment projeté comportera un étage et offrira au club les infrastructures nécessaires à ses activités :

- locaux techniques et de stockage,
- espace d'accueil et de formation,
- zone d'entretien du matériel,
- sanitaires publics intégrés au bâtiment.

Accès au lac et espace public : le DDP (630 m<sup>2</sup>) ne couvre que l'emprise du bâtiment (270 m<sup>2</sup>) et un périmètre autour (360 m<sup>2</sup>). Le reste de la parcelle est valorisé pour la population de Grandson, offrant un nouvel accès aménagé au lac et un espace de détente.

### **Cadre juridique et financier**

Le projet s'inscrit dans la politique communale consistant à soutenir les sociétés locales par le biais de droits de superficie (DDP), d'une durée usuelle de 50 ans, permettant d'amortir les investissements.

Plusieurs sociétés bénéficient déjà de ce dispositif à Grandson (FC Grandson, CVG (cercle de la voile), TC Grandson). Ce modèle a prouvé son efficacité en garantissant des installations de qualité sans charge excessive pour la commune.

Dans le cas présent :

- La commune avance 185 000 francs "à fond perdu" (sans remboursement direct) et de manière forfaitaire au club. Ce montant est considéré comme une participation à l'investissement initial pour les commodités publiques (toilettes).
- Le club de plongée les Kabourias devra contracter un emprunt de 427 500 francs 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 534 000 francs, soit 120 % du montant de l'emprunt.
- Le financement du bâtiment est entièrement à la charge du club Les Kabourias.

### **Discussion et position de la commission**

La commission relève la cohérence du projet avec la stratégie d'aménagement du secteur de Bellerive et la politique communale de soutien aux associations locales.

Aucune opposition de principe n'a été formulée. Plusieurs points ont toutefois été discutés :

- Accès public et barrière :  
Certains membres ont exprimé des réserves quant à une possible « privatisation » d'un bout du rivage et, notamment, par la mise en place d'une clôture/haie sur la limite du DDP. Ce point fait l'objet d'une recommandation
- Aspects techniques et environnementaux :  
Le bâtiment sera mieux insonorisé que les installations actuelles (notamment pour le compresseur). Il est prévu un chauffage par pompe à chaleur (PAC).  
Le projet fera l'objet d'une mise à l'enquête publique, où les aspects techniques pourront être vérifiés.
- Durée et gouvernance :  
Le DDP ne sera pas transmissible sans accord de la Commune. La Municipalité disposera d'un droit de regard et d'une présence possible aux assemblées du club, sans obligation de suivi régulier.
- Vision foncière de la Commune :  
Ce projet constitue une opportunité cohérente avec la valorisation du site et la préservation d'un accès supplémentaire au lac.  
La Direction Générale de l'Environnement (DGE) ne souhaite pas la création de nouvelles plages sur le lac, rendant ce type d'aménagement particulièrement pertinent.
- La commission a noté que dans l'acte authentique, la commune aura un droit de regard sur l'aménagement et l'utilisation d'un éventuel deuxième étage, notamment si d'autres sociétés locales, non encore créées, devaient présenter un intérêt d'un accès au lac (foilsurf, kitesurf, etc.). Ce point fait l'objet d'une recommandation.
- Accessibilité des sanitaires :

La commission rappelle que l'offre de sanitaires le long du lac peut être qualifiée d'insuffisante (postulat de Mme Laetitia Jaccard « WC publics : un besoin pressant »). Cette nouvelle infrastructure constitue une opportunité de faire écho à ce dernier ; la possibilité de les exploiter à l'année (hors gel) doit être sérieusement examinée. Ce point fait l'objet d'une recommandation.

### Amendements et recommandations

Aucun amendement n'a été formulé.

La commission émet cependant les recommandations suivantes :

1. Barrières

La commission recommande à la Municipalité d'encourager le club à ne pas en installer dans un premier temps. Une évaluation sera faite en cas d'incivilités.

2. Ouverture annuelle des WC publics

Les sanitaires devraient rester accessibles toute l'année, conformément au postulat de Mme Laetitia Jaccard « WC publics : un besoin pressant ».

3. Les frais de notaire, droits de mutation et d'enregistrement devraient être supportés par le club.

4. Une clause de l'acte notarié devrait permettre à la Commune de conserver un droit de regard sur tout éventuel développement futur (par ex. ajout d'un deuxième étage).

### Conclusion

Sur la base de ce qui précède, la commission à l'unanimité, vous demande, M. le Président, Mesdames les conseillères communales, Messieurs les conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante

### LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON

Vu le préavis n° 691 relatif à la demande de crédit pour la création d'un DDP pour la construction d'un bâtiment en faveur du club de plongée Les Kabourias et l'octroi d'un soutien financier.

Entendu le rapport de la commission chargée d'études

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

Décide :

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 185 000 francs 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 534 000 francs, au club de plongée Les Kabourias pour l'emprunt destiné à financer ce projet, pour une durée maximale de 50 ans.

Pour la commission, la présidente – rapporteuse, Virginie Pilault

