

## **Préavis no 6/2018, relatif au crédit de réalisation de la rénovation de l'ancien collège**

En complément du préavis et avant de vous en lire les conclusions, la Municipalité tient à ajouter les informations suivantes :

L'ancien collège date de 1874 et fait partie intégrante du patrimoine fezzolan et plus particulièrement du bourg de Féchy-dessus avec tous ces souvenirs pour nombre d'entre vous et de nous.

La Municipalité est consciente que ce projet suscite questionnements et interrogations et souhaite vraiment qu'un avenir soit donné à ce bâtiment, ne pas l'entretenir ou l'abandonner, c'est le laisser se détruire !

Aussi, elle a fait appel à un concours d'architecture qui a vu un jury, composé équitablement de 3 membres professionnels et 3 non professionnels, ces derniers étant issus de notre législatif, tout comme issus de la commission de l'ancien collège, jury qui a donc délibéré et choisi le projet lauréat « Blanc sur Rouge ».

Malgré le fait que ce bâtiment ait été répertorié en note 3 et inscrit au recensement architectural vaudois, ce qui a obligé la Municipalité à suivre les directives du service des monuments et des sites, (ce que nous a expliqué en tribune libre Mme Maria Chiara Barone), le projet propose une rénovation douce, par conséquent des coûts moins onéreux !

Les coûts sont importants et doivent être mis en balance avec **l'image** du bourg de Féchy-dessus qui, elle, n'a pas de prix ni de rendement. Ce projet, ce n'est pas seulement une rénovation, c'est aussi, cinq appartements à des loyers abordables pour des surfaces aménagées entre 52 et 106m<sup>2</sup> pour un prix moyen d'env. CHF 240.-/m<sup>2</sup>/an. Les louer c'est s'occuper du patrimoine et ne pas laisser aller le bâtiment à l'abandon.

Dire oui à ce préavis et à ce projet, c'est permettre à ce magnifique bourg d'accéder à une nouvelle jeunesse, c'est lui permettre une attractivité touristique supplémentaire par un nouvel aménagement extérieur et un foyer destiné autant à des tiers qu'à la population fezzolane.

6 nouvelles places de parcs seront réalisées à Féchy-dessus en Creux de chau et devant les garages communaux, ce qui correspond au minimum légal requis lors de la création de nouveaux appartements. Elles pourraient être réalisées dès la validation du préavis et exploitable dans un très court délai.

Bien que ce ne soit pas la première fois que la Municipalité de Féchy doit gérer un projet d'une telle envergure, vos élu-es doivent admettre, après l'expérience vécue des travaux préparatoires, qu'ils n'ont pas les ressources d'appui et d'aide qu'offrait l'ancien Syndic par ses compétences d'aide au Maître de l'ouvrage. **Coûts, délais, qualité, sont les maîtres mots qu'un Maître d'ouvrage**, soit la Municipalité, se doit de diriger et de répondre en tout temps à son législatif comme à sa population. Ses membres doivent admettre avec humilité que toutes ces conditions ne sont pas remplies par vos élus de milices.

Il n'est pas rare que les offres adjudgées soient soumises à des contraintes techniques qui dépassent les connaissances du Maître d'ouvrage, qui doit pourtant valider la plus-value. Il n'est pas rare, que pour des raisons de non-suivi ou rappels non-effectués, les délais ne soient pas tenus ;

Il n'est pas rare que des imprévus sur le chantier impacts directement les finances du projet, sans qu'un contrôle soit rigoureusement établi **en amont de la décision** ;

Il n'est toujours pas rare qu'une solution technique proposée et qui doit être validée par la Municipalité, engage des frais important, parce que cette solution technique n'aura pas fait l'objet de questions pertinentes qui nous échapperont à ce moment-là.

Et c'est notamment pour toutes ces raisons, que La Municipalité a décidé de s'entourer d'un aide au Maître de l'ouvrage, dont c'est le métier et qui aura la tâche exclusive de faire ce que votre Maître d'ouvrage, soit La Municipalité, ne pourra faire correctement (par manque de compétence, et par manque de temps). Elle pourra ainsi décider en toutes connaissances de cause, appuyant ainsi les propositions de l'architecte qui conservera en tout temps ses prérogatives et compétences prévues par le contrat de projet et d'architecture (Gérer l'architecture, organiser et gérer la Direction des travaux).

Le Montant de l'aide au Maître d'ouvrage a été estimé au regard d'un % du projet total ; l'offre définitive n'étant pas, pour cette unique rubrique, encore en possession de la Municipalité au moment du dépôt du préavis, et vu les discussions en cours dans l'échéancier du projet, ce montant sera sans aucun doute inférieur à celui estimé dans le préavis. Une réunion préparatoire a d'ailleurs déjà eu lieu entre ces personnes ainsi qu'en présence de la Municipalité, ce qui a permis de définir les contours de cette collaboration à la satisfaction de chacun. **Une solution d'accompagnement plus économique fera l'objet d'une discussion lors de la signature du contrat (ou pas).**

Concernant les sondages archéologiques, Madame Liboutet, Conservatrice du patrimoine archéologique a établi un cahier des charges pour les fouilles à venir. A ce stade, il n'y aucune contre indication de la part de Mme Liboutet pour démarrer le chantier le 1<sup>er</sup> octobre.

Selon confirmation de ce jour transmise par notre architecte.

En conclusions de ces remarques, et pour mémoire, le projet n'a enregistré aucune opposition lors de la consultation et la mise à l'enquête publique, ce qui a permis une délivrance du permis de construire et le dépôt de ce préavis dans un délai permettant de pouvoir commencer les travaux normalement le 1<sup>er</sup> octobre prochain.

## Lecture des conclusions du préavis.

Finances MM

Quelques chiffres : les montants du préavis et les estimations de locations montrent :

Un emprunt maximum de 2'500'000.- à un taux max à 2% d'intérêt = **CHF 50'000.-/an**, sachant qu'une offre d'ATF (Avance à terme fixe) est de 0,3% entre 1 à 12 mois et de 0,96% entre 12 à 24 mois.

Tout cela pour dire qu'un montage final financier avec des remboursements d'ATF avec une prolongation possible pourra faire descendre les intérêts sur environs 2 ans à CHF 5'700.-/an les deux premières années.

A cela, il faudra tenir compte d'un amortissement financier sur 2'500'000.- à 30 ans, soit **CHF 83'500.-/an**, ajouté d'un amortissement comptable pour la différence soit de 1'900'000.- soit de CHF 63'350.-/an.

Un fond de rénovation acceptable de CHF 10'000.- est encore à prévoir (sans l'entretien).

Concrètement, selon les chiffres du préavis actuels, on parle d'un besoin financier (remboursement de l'emprunt, intérêts, amortissement et fond de rénovation) d'env. CHF 143'500.-/an.

Pour comparaison, les échéances actuelles pour les deux derniers bâtiments communaux (Rionzier et nouveau collège) sont semestriellement de plus de CHF 175'000.- au 31.12.2017 et nous permettent d'atteindre quand même un bon équilibre financier des comptes communaux.

Effectivement, notre taux d'endettement a été qualifié de « bon » dans le sens positif du terme, dans le dernier rapport de la fiduciaire pour les comptes 2017 ; ce qui permet de qualifier cet emprunt de raisonnable par notre fiduciaire ; sans oublier, à la faveur des communes que nous pouvons compter sur un appui bancaire notamment à des taux ATF allant en-dessous de 2% en fonction de l'engagement temps.

La Municipalité vous confirme dès lors que l'équilibre des comptes et la trésorerie courante ne sont pas mis en danger par ce préavis qui investit dans le patrimoine communal.

## Etude de parking à Féchy-dessus

### 1. Situation actuelle

- 79 places de parking, réparties en
  - places privées, 39 places extérieures et 3 intérieures
  - places louées, 20 dans l'abri
  - places en libre service 17, 9 dans le village et 8 en Creux-de-Chaux
- selon le sondage, 71 voitures se garent à Féchy-dessus

### 2. Bilan

Basé sur le sondage, nous avons huit places disponibles, chiffre que nous pouvons encore amélioré en rendant l'abri plus efficace pour du parcage (un bateau, 3 véhicules sans plaques et des locataires qui se garent sur les places publiques)

### 3. Amélioration

- Ajout de 4 places en Creux-de-Chaux
- Ajout de 2 places devant les garages communaux