



Féchy, le 12 juin 2022

CONSEIL GÉNÉRAL
FÉCHY

RAPPORT DE LA COMMISSION AD HOC

AU SUJET DU PRÉAVIS MUNICIPAL n° 2/2022 RELATIF A LA DEMANDE DU
CREDIT DE CONSTRUCTION POUR L'AGRANDISSEMENT DU COLLEGE DE LA PRA –
PHASE II

Au Conseil Général de Féchy,
Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission ad hoc, composée de M. Pascal BONNABRY, président et rapporteur, Mme Christiane AGUET, Mme Laurence SACHOT, M. Willy KURSNER, M. Bastien SUARDET, membres et Mme Scarlett ATKINSON et M. Roger WALDER, suppléants, **a siégé à 4 reprises** depuis le 14 mars 2022 pour étudier le préavis municipal n°2/2022 relatif au crédit de construction pour l'agrandissement du collège de la Pra – phase II. Une première réunion a eu lieu le 14 mars 2022 en présence de l'ensemble de la municipalité, afin d'étudier le préavis en vue du conseil général du 5 avril. A l'issue de cette réunion, la municipalité a admis que le préavis n'était pas prêt et a décidé de le retirer. La commission a rédigé un rapport qui résumait les points abordés durant la séance, afin de permettre à l'exécutif de répondre à nos attentes, tant sur la forme que sur le fond. La municipalité a proposé d'accompagner la préparation du nouveau préavis par des séances d'information et d'échange, qui ont eu lieu les 5 avril et 10 mai, en présence de notre commission, de la COGEFIN, de la municipalité in corpore, de l'architecte M. Thomas FRIBERG, de l'ASSAGIE représentée par M. Claude PHILIPONA et Mme Sandra LINDER, ainsi que de M. Francis LIARD (uniquement pour la séance du 10 mai) qui est l'assistant au maître d'ouvrage pour ce projet. Finalement, notre commission s'est réunie le 30 mai pour prendre position sur le préavis et préparer le présent rapport.

Du point de vue de la commission ad hoc, l'ampleur des enjeux et le caractère exceptionnel de l'investissement pour notre commune justifient ce long processus. Si le projet devait se réaliser, il est essentiel que la municipalité soit accompagnée par des professionnels de la branche, ce qui est prévu.

La commission ad hoc est unanime pour saluer l'idée d'un agrandissement du collège et serait ravie de pouvoir accueillir les 300 élèves de 1 à 4P à Féchy. Cependant, nous estimons que 3 conditions doivent être remplies pour permettre une acceptation du préavis. Il s'agit d'avoir un projet

convaincant du point de vue urbanistique, un plan de mobilité adéquat et un bilan financier équilibré pour la commune.

Du point de vue **urbanistique**, la commission relève la qualité du projet, qui a été particulièrement mise en évidence par la présentation de l'architecte. Les bâtiments ont été bien pensés, en prenant en compte les aspects pratiques de leur exploitation, leur intégration dans l'espace disponible et l'harmonie des différentes zones pour l'enseignement, le repas de midi, la gymnastique et le jeu. La création d'une place du village au milieu des bâtiments est un point fort. Nous relevons également la prise en compte des aspects de développement durable, avec l'utilisation d'une pompe à chaleur et de panneaux solaires comme sources d'énergie. Le projet propose un contracting pour les équipements de production CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), entraînant une charge annuelle de 52'000 francs. Il aurait été intéressant de disposer d'une comparaison avec un scénario d'investissement par la commune, afin de s'assurer que le choix le plus économique sur la durée soit fait. Nous soutenons également l'idée de construire une salle de gymnastique VD3 et une salle de rythmique, qui offriraient de beaux espaces et de la flexibilité pour les activités scolaires, celles des sociétés sportives, ainsi que pour l'organisation de manifestations. Même si la démolition du terrain de jeu actuel est à déplorer compte tenu de sa récente construction, elle est inévitable au vu de l'emplacement des nouveaux bâtiments et de l'impossibilité de déplacer l'aire actuelle.

En ce qui concerne la **mobilité**, la commission est satisfaite des solutions trouvées à proximité du collège. Les flux sont cohérents, ce qui devrait assurer une bonne circulation des bus, des voitures, des cycles et des piétons, tout en garantissant la sécurité des élèves. Le parking semble toutefois sous-dimensionné avec ses 23 places pour les enseignant-es et seulement 36 places pour les parents. En effet, nous estimons que le nombre de parents présents en fin de journée pour venir rechercher leur enfant pourrait être supérieur et que le nombre de places de parking pourrait être insuffisant pour gérer le temps d'attente jusqu'à la sortie des classes. En ce qui concerne les manifestations, il est prévu de pouvoir doubler la surface de parking en exploitant l'aire située au Nord. Il s'agit d'une bonne solution, mais l'utilisation d'une zone herbeuse pourrait se transformer en zone boueuse en cas d'intempéries. Il faudrait peut-être envisager de transformer cette zone de réserve en un vrai parking. La commission suggère finalement que la création de stations de recharge pour véhicules électriques soit envisagée afin de faciliter la transition des enseignant-es vers des véhicules peu émetteurs de gaz à effet de serre.

Les conseillers ont exprimé à plusieurs reprises leur inquiétude quant à l'augmentation du trafic au sein du village, notamment à Féchy-Dessus et au Martheray. Selon la municipalité, les aménagements nécessaires seront traités en dehors de ce préavis et financés par le budget de fonctionnement de la commune. Il est indispensable que la municipalité s'engage fermement à les mettre en place avant l'ouverture des nouvelles classes en cas d'acceptation du projet d'agrandissement du collège. Les solutions esquissées dans le préavis semblent plutôt insuffisantes et leur impact est difficile à estimer. Il est essentiel que des mesures sérieuses soient mises en place pour garantir une modération du trafic et la sécurité des habitants de ces zones.

Finalement, les aspects **financiers** ont été passés en revue et ils ont générés une grande inquiétude au sein de la commission. En effet, l'investissement de 16 millions de francs nécessiterait une augmentation du plafond d'endettement de la commune à un montant de 28 millions, soit 3.7 fois les revenus courants annuels. Ce ratio d'endettement serait considéré comme « critique » selon l'échelle utilisée par la Direction des finances du canton de Vaud et ferait de Féchy une des communes les plus endettées du canton. Dans ce contexte, il serait probablement compliqué d'augmenter encore le plafond d'endettement dans le futur. Cela signifie l'absence de projet d'envergure durant une assez longue période.

Le risque lié à l'endettement est atténué par le fait que le projet est quasiment auto-porteur selon le descriptif financier du préavis, à savoir que les revenus locatifs de l'investissement couvriraient les charges. Toutefois, la commission estime qu'il existe un risque élevé que cet équilibre financier ne puisse pas être atteint compte tenu de la conjoncture actuelle et de la nature spécifique de la construction.

Premièrement, la commission estime que le taux hypothécaire de 1.08% obtenu en date du 10 mars 2022 et utilisé dans le préavis pour déterminer la charge financière est trop bas compte tenu de la tendance à la hausse des taux d'intérêts. Il aurait été souhaitable que le plan financier soit basé sur un taux hypothécaire actualisé ou un taux d'intérêt théorique plus prudent qui tienne compte de l'incertitude sur l'évolution des taux d'intérêts sur 30 ans. De plus, les finances de la commune sont particulièrement exposées à une hausse des taux d'intérêts en début de période car la charge d'intérêt à payer est basée sur l'endettement effectif (élevé en début de période) alors que le loyer perçu est constant et basé sur l'endettement moyen sur 30 ans. En effet, l'intérêt annualisé de 85'500 francs qui figure dans le préavis correspond à une moyenne sur 30 ans, mais il coûterait 171'000 francs la première année et 0 francs à la fin des 30 ans.

Le deuxième argument conjoncturel est lié aux coûts de construction. En raison de l'augmentation récente du prix des matières premières et des transports, qui sont le reflet de la crise mondiale que nous traversons, il y a un risque élevé que les coûts de construction soient sous-estimés dans le préavis. Il est donc fort probable que le budget de 16 millions ne pourra pas être tenu, ce qui pourrait entraîner un besoin de financement additionnel et accentuer le déséquilibre financier.

A titre d'exemple, avec une hypothèse raisonnable d'une augmentation des coûts de 1 million de francs et un taux hypothécaire de 1.5%, une charge annuelle supplémentaire de 60 à 70'000 francs rendrait le projet déficitaire, avec une charge d'environ 2 millions pour la commune sur 30 ans. La commission estime qu'il n'est pas acceptable qu'une partie de nos finances communales doivent être investies à perte pour une école qui bénéficiera aux enfants de toutes les communes.

Au-delà de l'aspect conjoncturel, l'équilibre entre les revenus et les charges dépend de manière importante d'un locataire principal, l'ASSAGIE. Le préavis mentionne que l'ASSAGIE s'est engagée à louer l'entier des locaux dès la mise en exploitation sur une durée de 30 ans, mais nous n'avons vu ni contrat ni courrier de l'ASSAGIE qui confirmerait officiellement cet engagement. Sans confirmation formelle, il n'est pas exclu – même si cela paraît peu probable – qu'une future réforme de

l'organisation scolaire entraine une désertion du site de Féchy. Le caractère spécifique de la construction implique qu'il serait certainement plus difficile de relouer ces locaux, par opposition à un investissement dans des appartements locatifs par exemple. De même, la revente d'un bien immobilier si particulier serait difficile si la commune était contrainte de réduire son endettement en raison de charges financières trop élevées.

Au vu de ce qui précède, les membres de la commission ad hoc proposent à l'unanimité de refuser le préavis 02/2022 tel que présenté. Ils espèrent que le projet puisse se réaliser, mais ils estiment que d'autres solutions de financement doivent être trouvées pour éviter que l'ensemble des coûts soit à la charge de la seule commune de Féchy. Par exemple, un droit de superficie pourrait être accordé à l'ASSAGIE qui pourrait ainsi construire à sa charge un collège « clé en main » en bénéficiant de toute l'étude que la commune de Féchy a conduite. Les statuts de l'ASSAGIE le permettent, même si cette possibilité n'a jamais été exploitée jusqu'à présent. Une autre possibilité serait de partager les investissements entre l'ASSAGIE, qui pourrait construire le bâtiment scolaire, et la commune qui prendrait en charge la salle de gymnastique et la place de jeu.

Pour la Commission ad hoc,

Le Président



M. Pascal BONNABRY

Les membres

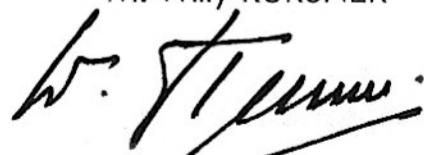
Mme Christiane AGUET



Mme Laurence SACHOT

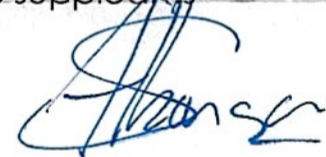


M. Willy KURSNER



M. Bastien SUARDET

Les suppléants



Mme Scarlett ATKINSON



M. Roger WALDER