


<p style="text-align: center;">MAIRIE DE VIGNIEU Place de la Paix 38890</p> 	<p>PROCES-VERBAL REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du lundi 18 novembre 2024 20 h 00</p>		
	<p>Date de convocation : 12 novembre 2024 Conseillers en exercice : 12 Quorum : 7 Présent(s) : 10 Pouvoir(s) : 1</p>		
Nom	Présent(e)	Absent(e) excusé(e)	Absent(e)
RÉGNIER Camille, maire	X		
DUMARTEREY Ana-Paula, 1 ^{ère} adjointe	X		
MARION Alain, 2 ^{ème} adjoint	X		
ZUCCOLO Christèle, 3 ^{ème} adjointe	X		
AUDOUAL Mickaël, 4 ^{ème} adjoint	X		
GROSSELIN Hélène	X		
FERRARIS Patrick		X	
MINCHIN Stéphane	X		
JULIA Olivier	X		
BOLDI Ingrid		X	
DUBOIS Céline	X		
RIMBOD Sébastien	X		

Secrétaire de séance : Mickaël AUDOUAL

Pouvoirs : 1 (Patrick FERRARIS à Alain MARION)

Le procès-verbal de la séance du 21 octobre 2024 est approuvé à l'unanimité des présents.

Ordre du jour :

Dossiers et informations :

- *Projet de restructuration des équipements publics : réhabilitation des bâtiments scolaires et/ou construction d'un groupe scolaire.*
Intervention de M. Charles-Henri FRICAUD, architecte missionné pour l'étude
Intervention de M. Frédéric CUABOS, conseiller au Décideurs Locaux (Finances)

Questions diverses

Suspension de séance et parole au public

DOSSIERS

- **Projet de restructuration des équipements publics : réhabilitation des bâtiments scolaires et/ou construction d'un groupe scolaire.**

Madame le Maire introduit la séance en remerciant les venues de Mme Poncet (Inspectrice - Académie de Grenoble), Mesdames Desmurs et Sednaoui (représentantes de l'équipe pédagogique de l'école), et Mesdames Rigot, Ollier et Maillard (représentantes des parents d'élèves).

Madame le Maire présente Messieurs Charles-Henri FRICAUD, architecte missionné pour le projet-école (Cabinet Zeppelin) et Frédéric CUABOS, Conseiller aux Décideurs Locaux (DGFIP) qui accompagne la commune sur la partie financière.

Introduction du dossier par Madame le Maire :

C'est un projet de longue date, porté depuis le début du mandat. L'équipe municipale s'est tout de suite attelée à cette tâche, l'école étant au centre des préoccupations. C'est un projet qui prend du temps avec de nombreuses réflexions à prendre en compte, des choses auxquelles les élus ne s'attendaient pas, notamment avec la révision du PLU, la mise à jour de la carte des aléas. De plus, la commune n'est pas propriétaire de terrain à construire. La commune s'est faite accompagner depuis le début sur ce projet par Monsieur FRICAUD (Cabinet ZEPPELIN), assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Genèse de l'étude présentée par Alain MARION :

En janvier 2020, ce projet était inscrit sur la profession de foi de l'équipe municipale actuellement en exercice. En février 2021, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) a réalisé une première étude. Vu l'ampleur de la tâche, il a été décidé très rapidement de se faire accompagner et de collaborer avec un AMO (Assistant Maître d'ouvrage) pour élaborer ce chantier-là. La 1^{ère} collaboration a été faite avec le CAUE en axant la réflexion sur un projet de restructuration des équipements publics existants : un inventaire de tous les établissements publics de Vignieu a été fait avec les dépenses propres à chacun (dépenses énergétiques par exemple). L'objectif est de placer les équipements publics au cœur de la réflexion. Le CAUE a indiqué aux élus, avant de tendre à un projet de construction, de réfléchir au bâti existant, s'il peut être réemployé ou employé différemment, et ainsi définir des sites de développement potentiel des équipements publics. Tous les périmètres de réflexion ont été fléchés : les bâtiments existants et les terrains privés, puisque la commune n'est propriétaire d'aucun terrain susceptible d'accueillir ce genre de bâtiment. Cet état des lieux a donné comme réflexion la mise en marché à tranches une étude de programmation urbaine, architecturale et économiques, dans le cadre de la restructuration des équipements en centre village. Un appel d'offres avec un AMO a été lancé et c'est le Cabinet Zeppelin qui a remporté le marché. Une réflexion est menée sur le projet école mais également plus globalement sur l'ensemble des équipements publics en centre-village. Entre 2022 et 2024, le Cabinet Zeppelin a accompagné la commune : phasages, pose de scénarii, rencontre avec les porteurs de projet, estimation par les Domaines du terrain privé, rencontre avec la Trésorerie qui nous donnera le cadre financier de ce projet (capacité d'endettement). Alain MARION indique qu'il ne s'agit pas que du « projet école », mais de tout ce qui gravite autour de l'école : les services périscolaires (cantine et garderie), salle de motricité ... C'est un projet pédagogique dans son ensemble. Il annonce, en concertation avec Madame le Maire, qu'au 1^{er} semestre 2025, une décision devra être prise en fonction des différents paramétrages présentés ce soir. Le projet est cadré par la capacité financière de la commune, la faisabilité technique, et l'arbitrage politique. C'est un projet de mandat qui tient à cœur des élus depuis le début du mandat.

Madame le Maire indique que le financement d'un groupe scolaire est porté à 60% voire 70% par des subventions. Chaque subvention a une date de demande (dépôt de dossier). La Région est le principal subventionneur du projet. Les dossiers de demandes de subventions devront être rédigés rapidement pour espérer obtenir un accord en 2026 (prochain mandat). C'est un projet multi-mandat.

Présentation de Monsieur Charles-Henry FRICAUD (Cabinet ZEPPELIN) :

Monsieur FRICAUD présente les études qui ont été faites pendant cette période et reste à disposition des élus et du public présent pour en discuter et rentrer dans le détail. L'idée est de brosser un tableau général pour indiquer là où le cabinet en est, ce qu'il s'est passé en amont et les possibilités.

1/ En février 2022, une première partie de l'étude a été présentée, essentiellement basée sur le diagnostic de tous les bâtiments publics du centre-bourg. A la suite de cela, une première hypothèse était orientée sur le tènement

disponible (Ecole du Bas) avec un rajout de bâtiments pour obtenir une cohérence nécessaire avec l'école du haut. Cette solution permettait d'avoir toutes les salles de classe nécessaires ainsi que tous les équipements qui vont avec (sanitaires, salles de réunion...) au même endroit. Après analyse, ce site était un peu restreint en terme de dimensions et ne permettait pas d'être vraiment à l'aise, ce qui est dommage pour un projet d'une telle ambition.

2/ En septembre 2022, partant du constat fait suite à l'étude de février 2022, l'hypothèse de la zone à urbaniser qui se situe rue Centrale initialement prévu dans le PLU a été étudiée. Depuis l'automne 2022, le PLU de Vignieu est en cours de révision, en lien avec le SCOT qui définit l'emprise de ce qu'il est possible d'urbaniser sur la commune. Au départ, ce secteur était « urbanisable », mais après discussions avec le SCOT, ce potentiel est assez réduit, la commune est donc contrainte et ne peut développer comme elle le souhaite sur ce secteur. Néanmoins, une étude a été réalisée sur la faisabilité d'avoir une école complète, neuve sur ce secteur-là, en entrée Nord du bourg.

Madame le Maire précise que ces études ont été ralenties de presque un an puisqu'il a fallu mettre à jour la carte des aléas sur la commune. La commune est soumise à plusieurs aléas, notamment sur le centre du village, avec une liste de recommandations assez strictes qui limitaient le nombre de constructions. Il n'y avait pas la possibilité de construire une école, classée ERP sensible (Etablissement Recevant du Public), ni d'envisager une réhabilitation. Avec l'ancienne carte des aléas, aucun projet n'aurait pu voir le jour. Il était donc nécessaire de la mettre à jour.

La parole est de nouveau donnée à Monsieur FRICAUD : L'idée de départ est de partir d'un terrain nu avec trois questions essentielles :

- Qu'en est-il du budget d'une telle ampleur ?
- Quelles sont les contraintes à prendre en compte ? (circulation en sens unique pour sécuriser les accès, plateau de ralentissement, stationnements ...). Les frais induits représentent une grosse part dans le budget global de cette hypothèse.
- Que vont devenir les bâtiments existants ? excentrer l'école du centre-bourg et de la Mairie pourrait susciter des questions de cohérence.

3/ Janvier 2023 : après de longues discussions, il s'avère qu'il existe une autre poche urbanisable vers le stade. Cette hypothèse a également été vérifiée. L'étude montre que ce secteur n'est pas adapté pour l'école, elle montre un potentiel pour d'autres vocations mais qui demandent un « retour en arrière » trop difficile, cet espace ayant été réaménagé en parc de jeux intergénérationnels très récemment (2022).

Madame le Maire explique qu'à ce stade de l'avancement de l'étude, l'option de la poche au stade est abandonnée par le Conseil Municipal.

Madame le Maire introduit Monsieur CUABOS, Conseiller aux Décideurs Locaux (DGFIP), qui va aborder les aspects financiers de ce projet école, notamment la faisabilité pour la commune de porter un projet d'une telle ampleur. Elle précise que cette étape a été longue, puisqu'il a fallu mener un audit financier de la commune des dix dernières années et identifier les dépenses obligatoires des dix prochaines années.

Présentation de Monsieur Frédéric CUABOS (DGFIP) :

Monsieur CUABOS explique qu'il part sur un calcul de m² avec un ratio appliqué pour la réhabilitation, un autre pour la partie neuve, et une comparaison des résultats est faite.

La DGFIP produit deux analyses financières :

- Analyse financière à rétrospective (comment s'est comporté la collectivité, comment évolue ses finances pour voir si la situation de la collectivité est saine). Ces statistiques font notamment apparaître un indicateur pour la commune pour voir comment elle se situe par rapport à la strate départementale, régionale et nationale. Au niveau des ressources de la commune, Vignieu se situe plutôt dans la moyenne. La collectivité a une maîtrise de ses charges générales et de personnel (dépenses de fonctionnement). Le résultat entre les recettes et les dépenses donne l'autofinancement brut auquel est déduit le remboursement de la dette pour obtenir l'autofinancement net (épargne de la commune). D'autres indicateurs détaillent les opérations d'investissement réalisées dans la collectivité. Il apparaît également dans cette analyse financière l'endettement de la commune. Cette analyse est plutôt facile à produire puisqu'elle se base sur des éléments arrêtés et définitifs.
- Analyse financière prospective : il s'agit de déterminer toutes les ressources et les charges de la collectivité sur les années à venir. Le tableau a été complété de façon plutôt prudente (achats raisonnés, charges de personnel qui évoluent de 3% chaque année, produits maîtrisés également...). La CAF (capacité d'autofinancement) a donc tendance à baisser. Les données transmises sont saisies dans un outil de la Trésorerie ce qui permet de déterminer l'analyse financière prospective : le projet de la construction de l'école, le montant du projet dans sa globalité, et les recettes qui vont financer le projet.

Monsieur FRICAUD précise que le budget global de ce projet de construction neuve s'élève à 3.330 millions d'euros.

Monsieur CUABOS continue son explication en indiquant que la part des subventions est plutôt intéressante. La suite de la méthode est de faire la différence entre les dépenses et les recettes, ce qui détermine le coût réel pour la collectivité. Il indique qu'il y aura un décalage entre les dépenses à engager rapidement et les recettes qui seront versées dans un second temps, ce qui implique que la commune doit avoir la capacité financière à avancer la totalité des dépenses. Il faudra mettre en place des outils qui vont permettre de compenser le décalage entre les dépenses réalisées et les recettes perçues avec un décalage d'au moins deux ans :

- Utilisation de l'excédent : l'excédent est dégagé chaque année (livret A de la commune) : soit il est consommé l'année N+1 pour financer les investissements, soit il est mis de côté. Pour financer un projet d'une telle envergure, il peut être utilisé une part de cet excédent.
- Utilisation de lignes de trésorerie : outil à mettre en œuvre auprès d'un établissement bancaire, permet de tirer sur une ligne en fonction des besoins de trésorerie.
- Emprunt in fine : emprunt auprès d'un établissement bancaire, permettant de financer le décalage entre les dépenses et les recettes, se rembourse en une fois après une période de douze ou vingt-quatre mois.

2 scenarii :

- Un emprunt classique avec un échéancier plutôt long de 545 000 € (4% sur 20 ans) : sert à couvrir le besoin de financement et avoir également une part pour le besoin en fonds de roulement pour assurer les premières dépenses en attendant l'encaissement de recettes.
- Ligne de trésorerie ou prêt relais (4%) : encaissement l'année N et remboursement en intégralité N+2. Il permet de payer les entreprises qui vont intervenir sur ce projet.

Monsieur CUABOS explique qu'il est toujours difficile de déterminer les taux d'emprunt. A l'heure actuelle, pour les collectivités, il s'agit plutôt de taux à 3,5%.

L'analyse rétrospective indique que la collectivité maîtrise plutôt bien sa situation et dégage des capacités pour financer des projets nouveaux. Ce projet école est très ambitieux financièrement, la commune serait en capacité de l'absorber mais sous conditions.

Dans l'étude prospective, des emprunts apparaissent, sans lien avec la construction de l'école, ils visent à financer des projets d'investissements de la collectivité. Monsieur CUABOS termine en indiquant qu'il laisse la parole aux élus décideurs, il précise néanmoins que le raisonnement est le même pour chaque scénario (construction d'une nouvelle école ou réhabilitation).

Madame le Maire complète les propos de Monsieur CUABOS en indiquant que si le Conseil se lance dans ce projet, qui endette la commune sur les 30 prochaines années, il n'y aura plus de marge de manœuvre sur d'autres projets ou en cas d'imprévus nécessitant des travaux importants. D'autres projets pourraient donc être reportés, voire abandonnés, comme des projets de voirie par exemple. Elle précise que les effectifs de l'école (108 enfants) représentent environ 40 foyers vignolais sur 460 foyers au global sur la commune, soit 1 foyer sur 10.

Madame le Maire explique que les données chiffrées de Monsieur CUABOS ont été croisées avec les données de Monsieur FRICAUD (Cabinet ZEPPELIN). Cela permet ainsi de réfléchir à ce qui est vital dans le projet et de déterminer les lignes où il est possible d'obtenir plus de subventions. Un travail parallèle est mené concernant la révision du PLU de la commune. Un terrain plus proche des bâtiments actuels pourrait permettre d'optimiser les coûts.

Monsieur FRICAUD indique à l'assemblée qu'il a été interrogé sur la faisabilité de faire un projet moins ambitieux. Sur le projet « école neuve », il est difficile de réduire les coûts. Pour le projet « travail sur l'existant », la voirie peut être revue sur un certain nombre de points, le projet peut être phasé avec un financement en plusieurs étapes, ce qui pourrait être plus facile à absorber financièrement. Il précise également que, en cas de changement majeur démographique, le « retour en arrière » est plus facile à envisager sur des bâtiments en centre-bourg que sur des bâtiments en périphérie du centre-ville. Il rajoute que l'empreinte carbone est moindre en cas de rénovation d'un bâtiment existant, comparé à une construction d'un bâtiment neuf, même s'il est construit de façon éco-responsable.

Olivier JULIA précise qu'il faut prendre en compte la projection de la natalité sur les décennies à venir (1 naissance pour 1 décès au niveau national), c'est un élément important en plus de l'aspect environnemental du projet.

Alain MARION explique que la contrainte du PLU limite le nombre de constructions au global sur la commune, donc potentiellement le nombre d'enfants inscrits à l'école sur les prochaines années. Il faut donc réfléchir à la construction ou la rénovation d'une école, tout en réfléchissant au « retour en arrière », à la réutilisation des locaux.

Monsieur FRICAUD explique que ce qui compte c'est de résoudre les questions de dysfonctionnement qui ne sont pas tolérables sur la durée. Il est difficile de se projeter en ayant des classes disséminées sur la commune, des problèmes de circulation entre les bâtiments. C'est la base de la réflexion, peu importe si le choix se porte sur du neuf ou de la rénovation. Cela demande une maturité de réflexion. Au stade actuel, le principe serait plutôt de se recentrer sur le centre-bourg avec l'amélioration de l'existant et en parallèle, essayer d'explorer au maximum les possibilités de périmètre de l'opération. L'objectif, en dehors d'une école neuve, est d'optimiser l'existant en regroupant les classes et les équipements annexes.

Il précise que ce qui est affiché dans sa présentation est vraiment une première ébauche, pour aider à la prise de décision, mais le projet n'est absolument pas abouti. Il faut définir le périmètre de réflexion et le périmètre d'action du projet. Une multitude de possibilités est permise. Un volet accessibilité doit être pris en compte également pour l'accès à l'école, à la salle des fêtes ou tout simplement pour faciliter la livraison des repas pour le restaurant scolaire et garantir la sécurité des enfants. Il faut également profiter de la qualité paysagère de ce secteur, îlot de fraîcheur et de verdure au centre du village, atout pour l'école et les enfants.

L'étape suivante du projet serait de finaliser un programme, en concertation avec l'équipe pédagogique (remontées des différentes problématiques, des aspects positifs actuels et les demandes) et de définir les fondamentaux. Ensuite, il sera lancé un concours de maîtrise d'œuvre (réponses des architectes à partir du programme défini en amont). La collectivité se positionnera sur un projet.

Le projet école et la révision du PLU sont deux projets à mener en parallèle.

Ana-Paula DUMARTEREY complète les propos de Monsieur FRICAUD sur la disposition actuelle des bâtiments. Les classes sont éclatées dans 3 bâtiments différents, une institutrice est seule dans l'école du bas. Cela peut entraîner un manque de mutualisation, de praticité quotidienne dû à la distance entre chaque classe.

Madame le Maire indique qu'il a été étudié l'hypothèse de réhabiliter les locaux actuels pour en faire plusieurs logements en location, mais également la vente de ces tenements.

Elle remercie l'équipe administrative pour la préparation des dossiers, l'équipe municipale, notamment Alain MARION, qui s'est emparé du dossier et a présenté la genèse du projet en début de séance, Messieurs FRICAUD et CUABOS pour leur présentation avec leur vision propre (respectivement technique et financière).

Madame le Maire demande le sentiment de chacun des élus autour de la table sur ce sujet.

Olivier JULIA remercie les intervenants pour leur présentation. Cela permet d'avoir une vision projet neuf / rénovation de l'existant avec le chiffrage correspondant. L'étape suivante sera de définir un projet et de le chiffrer précisément. Il indique qu'il peut y avoir quelques surprises en réhabilitant de l'ancien. Aujourd'hui, il a été présenté le chiffrage d'une construction neuve, le chiffrage de la réhabilitation n'est pas encore complet. Le projet est à étudier dans sa globalité, au-delà de l'aspect financier, comme le devenir de certains locaux par exemple. L'avantage de réhabiliter permet de conserver les locaux actuels.

Monsieur FRICAUD répond que les architectes répondent à l'appel d'offres dans un premier temps avec un projet sous forme d'esquisse avec un chiffrage au m² et le phasage envisagé.

Ana-Paula DUMARTEREY rejoint Olivier JULIA sur la donnée manquante du coût final pour rénover les bâtiments existants. Son souhait personnel est une école neuve mais avec l'endettement que cela représente pour la commune et le blocage de certains projets ou dépenses obligatoires à venir, notamment pour des travaux en cas d'intempéries, il est plus raisonnable de partir sur une réhabilitation des locaux existants. Cette réhabilitation doit se faire en concertation et dans les meilleures conditions pour les enfants, l'équipe enseignante et donc pour les citoyens (pratique et confortable pour l'ensemble des utilisateurs des locaux).

Christèle ZUCCOLO, Céline DUBOIS, Sébastien RIMBOD, Mickaël AUDOUAL et Hélène GROSSELIN partagent l'avis de Madame DUMARTEREY.

Madame le Maire précise que, peu importe la solution choisie, la commune s'engagera quand même sur des dépenses élevées, à étaler sur 30 ans. Un projet de rénovation est moins ambitieux et donc plus raisonnable financièrement qu'une construction neuve.

Stéphane MINCHIN précise qu'il manque une donnée importante : le coût précis de la rénovation. Tant que cette donnée n'est pas connue, il est difficile de donner un avis et de se positionner. Pour l'équipe pédagogique, la

construction d'une école neuve serait idéale. Aujourd'hui, l'école fonctionne dans les locaux actuels. La rénovation va soulever des problématiques de cohabitation école-travaux, cet élément doit être pris en considération. La durée des travaux est estimée entre 18 et 24 mois, avec des phases transitoires, et des subventions à trouver.

Monsieur FRICAUD ajoute qu'il faudrait peut-être repenser la réhabilitation pour l'ensemble des habitants en prévoyant des locaux / des lieux partagés permettant à l'ensemble des vignolais de bénéficier de cette réhabilitation.

Alain MARION précise qu'une première estimation de la rénovation a été faite par Monsieur FRICAUD : 2 210 000 € (1 800 €/m²). La priorité est de réorganiser l'école dans sa globalité pour que ce soit beaucoup plus fonctionnel. Il fait part de sa déception sur l'abandon du projet d'école neuve, mais le projet de rénovation est tout à fait faisable et peut apporter une réelle plus-value au centre-bourg avec une réflexion d'ensemble sur l'intégralité des bâtiments.

Stéphane MINCHIN demande à ce que soit intégré le coût d'exploitation des bâtiments dans les chiffres prévisionnels du projet.

Madame le Maire interroge Monsieur CUABOS pour avoir son avis. La construction d'une école neuve peut être dangereux pour l'équilibre financier de la commune. Il prend l'exemple d'une voirie à reconstruire, ce type de chantier mettrait en péril l'équilibre financier de la commune. Un projet de rénovation serait beaucoup plus confortable (baisse d'un tiers des dépenses par rapport à un projet neuf).

Sébastien RIMBOD demande à ce que les chiffres soient plus précis, ce qui aiderait à la prise de décision.

Madame le Maire indique donc que la mission avec le Cabinet ZEPPELIN (Monsieur FRICAUD) continue sur la partie rénovation avec une attention à porter sur les subventions auxquelles la commune pourrait prétendre. Il faut missionner un expert qui aiderait la commune à chercher les subventions, rédiger les dossiers et obtenir les subventions.

Alain MARION répond qu'il a pris contact avec la Mairie de Saint-André le Gaz qui a donné les coordonnées d'une société de recherches de subventions : 1^{er} RDV téléphonique avec la société FINANCES et TERRITOIRES la semaine prochaine.

Madame le Maire indique à l'assemblée qu'au cours du 1^{er} semestre 2025, un Conseil Municipal sera également dédié à l'avancement de ce projet de rénovation / réhabilitation avec des données chiffrées beaucoup plus poussées que ce soit en terme de dépenses et en terme de subventions. Cette séance permettra de décider si la commune engage ce projet ou non.

QUESTIONS DIVERSES

Clôture de la séance à 21h53.

Le secrétaire de séance,
M. Mickaël AUDOUAL



Vu, Mme le Maire

