



SION

RAPPORT

de la commission de gestion

au

CONSEIL GENERAL

concernant

**l'octroi d'un crédit d'engagement pour la
réalisation d'un centre administratif et
municipal dans le bâtiment de l'Ancien
Hôpital des Bourgeois, rue de la Dixence 10,
à Sion.**

selon le message du Conseil Municipal
du 2 avril 2020

Madame la Présidente du Conseil général,
Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux,

La Commission de gestion a examiné le message du conseil municipal relatif à l'objet cité en marge. Elle s'est réunie, par visioconférence et pour une visite, à cinq reprises, les 6, 14, 18, 28 mai et 2 juin 2020.

Le 6 mai 2020, par visioconférence et en présence des membres de la CEU et de la CSC, Mme Carole Schmid, MM. Philippe Varone et Jean-Paul Chabbey nous ont présenté ce dossier et ont répondu à nos questions.

Le 14 mai 2020, la Commission de gestion a été accueillie par Mme Carole Schmid, conseillère communale, M. Jean-Paul Chabbey, chef de service, M. Bernard Moix, architecte et M. Grégoire Wenger, architecte, au bâtiment de l'Ancien Hôpital pour une visite des lieux par petits groupes de 4 conformément aux normes sanitaires en vigueur.

1. Entrée en matière

La commission a pris connaissance des documents.

La commission a approuvé l'entrée en matière par 15 oui, 0 abstention, 0 non.

2. Présentation

Lors de la présentation et de la visite, la COGEST a constaté l'état du bâtiment qui n'est que partiellement utilisé depuis de très nombreuses années. Les locaux, qui abritaient en son temps le Conservatoire et la Pouponnière Valaisanne, accueillent actuellement l'Espace Création, l'EJMA, Vélocité Valais, Physeos SA, etc.

Les investissements effectués sur ce bâtiment lors des 15 dernières années sont les suivants :

2004-2011 : pouponnière et conservatoire	Fr	1'768'434.—
2012-2013 : espace création, étape 1	Fr	1'558'972.—
2016-2018 : espace création, étape 2 + EJMA	Fr	1'568'714.—
2019 : entretien + étude bâtiment administratif	Fr	<u>195'545.—</u>
Total :	Fr	5'091'665.—

Lors des premières discussions, diverses questions ont été posées à la Municipalité, qui ont obtenu les réponses suivantes :

Est-ce que d'autres solutions ont été étudiées (autres bâtiments existants ou nouveaux bâtiments)? Si oui, lesquelles et pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

Une variante pour intégrer le centre administratif au bâtiment M2 – qui accueillera la salle de congrès-concerts – du projet « Cour de Gare » a été étudié en 2018. Le résultat était insatisfaisant tant du point de vue de l'organisation des locaux que sur le plan financier.

La question de la localisation d'un nouveau centre administratif est essentielle, la position centrale proposée au Sacré-Cœur permet de garder un contact étroit avec la Vieille Ville ainsi qu'avec le secteur commercial et convivial de la Place du Midi.

Dans l'hypothèse d'un bâtiment neuf, en renonçant à l'opportunité de valoriser le patrimoine que constitue l'Ancien Hôpital, une implantation dans le secteur Est (hors gabarits du parking) de la Place du Scex serait envisageable.

Quel serait le coût estimatif pour un bâtiment neuf de même surface?

Le coût d'un bâtiment neuf serait approximativement identique à celui qui est devisé pour la rénovation et l'extension de l'Ancien Hôpital. Vous trouverez ci-joint l'analyse comparée de ces deux variantes.

En sus de ces éléments chiffrés relatifs au CFC 2 (bâtiment proprement dit), la rénovation présente une certaine économie sur les CFC 4 (aménagements extérieurs) et CFC 5 (frais secondaires).

Il faut également relever que la valeur du foncier n'est pas considérée dans cette comparaison de coûts, et qu'un nouveau bâtiment représenterait une surface au sol similaire à celui de l'Ancien Hôpital (env. 2'000 m² au sol).

Au niveau des charges annuelles, quelles seront les surcoûts liés à la consommation d'énergie par rapport à un nouveau bâtiment minergie?

Les charges énergétiques ont été comparées par le bureau technique :

Bâtiment actuel : env. Fr 90'000.-- /an

Bâtiment rénové : env. Fr 68'000.--/an

Bâtiment neuf Minergie : env. Fr 27'000.--/an

A combien est estimé le produit de la vente du bâtiment Lausanne 23?

La valeur du bâtiment RL 23 est estimé à env. Fr 10'000'000.--, y.c. le garage souterrain pour les ambulances et la police.

Est-ce qu'il existe une estimation de la valeur actuelle du bâtiment de l'ancien Hôpital et peut-on en avoir connaissance ?

Non, il n'existe pas d'estimation de la valeur actuelle du bâtiment. Il est difficile d'articuler une valeur intrinsèque sans un projet qui permet d'en évaluer l'étendue des transformations à effectuer. Tant la valeur foncière, pour un terrain situé en zone d'intérêt général, que celle d'un bâtiment classé en note 2 à l'inventaire du patrimoine (impossibilité de démolir et de remplacer le bâtiment), sont dépendantes d'importantes restrictions sous l'angle légal.

La mise en regard des devis comparés pour la transformation de l'Ancien Hôpital des Bourgeois et pour une construction neuve similaire amène à considérer la valeur du bâtiment lui-même, hors terrain, à Fr 1.--.

Est-ce que des acheteurs potentiels (hors la Bourgeoisie) ont été approchés par la ville pour une vente éventuelle ? si oui, quel accueil y ont-ils donné ?

Aucun acheteur potentiel n'a fait d'offre concrète pour l'achat éventuel de ce bâtiment.

Est-ce vraiment le bon moment pour cet important investissement en regard de la planification financière, défavorable sur ces prochaines années, et les répercussions de la COVID-19 sur les finances de la Ville ?

La transformation et l'agrandissement de l'Ancien Hôpital des Bourgeois, bâtiment au patrimoine bâti de la Ville, est un investissement à long terme.

Ce bâtiment permettra d'accueillir les différents services administratifs de la ville sous un même toit pour les 50 à 60 prochaines années.

Le coût de cet investissement, soit Fr. 22,9 mios TTC (+10% de marge de précision au stade du devis général des travaux), sera en grande partie financé par la libération et la valorisation des bâtiments actuellement occupés par les services municipaux. Aucune charge supplémentaire d'exploitation n'est liée à cet investissement.

Selon les règles d'amortissements comptables fixées par le MCH2 (dès 2021), les bâtiments doivent être amortis sur 50 ans (amortissement dégressif de 8%).

Les répercussions financières du COVID-19 impacteront principalement l'exercice comptable 2020. Cet élément extraordinaire ne devrait pas pénaliser notre capacité à investir ces prochaines années.

Le projet qui vous est soumis permettra de redonner une affectation durable à un bâtiment historique, parfaitement localisé, tout en préservant l'état de nos finances.

Si ce message devait être accepté, y aurait-il des possibilités de favoriser les entreprises sédunoises ou valaisannes pour ces travaux, malgré le traitement en tant que marché public ?

La politique constante de la Ville et des services consiste à prioriser les offres des entreprises locales tout en respectant scrupuleusement les lois sur les marchés publics et la qualité d'exécution attendue. En particulier dans le cadre de travaux touchant au patrimoine, le maintien d'un savoir-faire local et spécialisé demeure une mission importante pour la collectivité.

Les services seront attentifs à organiser précisément l'attribution des marchés en fonction des seuils imposés par la loi et en fonction des diverses procédures autorisées à ce titre.

Quelles sont les économies (exploitation, location, énergie, conciergerie, etc.) que la ville effectuerait après le transfert des services par rapport aux coûts actuels d'utilisation des différents bâtiments de l'administration communale, avec projection sur les 10 prochaines années ?

S'agissant de regrouper les mêmes activités et les mêmes ressources dans des surfaces de travail quantitativement similaires, il n'y a pas lieu d'imaginer de grands changements quant aux frais généraux d'exploitation. Il est cependant évident qu'une concentration géographique offre des avantages en terme d'optimisation de l'entretien, de la limitation du nombre d'installations techniques et de leur obsolescence spécifique, ainsi que dans la gestion planifiée du vieillissement des bâtiments.

Il faut également relever que l'Ancien Hôpital, dans sa configuration et son occupation actuelle, demeure un bâtiment sous-utilisé et coûteux tant dans son entretien que dans sa consommation énergétique.

Quelles seraient les éventuelles charges supplémentaires après le transfert des services par rapport aux coûts actuels d'utilisation des différents bâtiments de l'administration communale, avec projection sur les 10 prochaines années ?

Cf. réponse à la question précédente.

Des solutions existent-elles pour reloger les locataires actuels (Espace Création, EJMA, Vélocité, Physeos, etc) ?

La Ville de Sion a plusieurs possibilités temporaires ou durables pour accueillir tout ou partie des utilisateurs. En effet, nous avons fait l'acquisition de différents bâtiments dans le futur quartier de l'innovation et plusieurs locaux vont se retrouver à disposition prochainement (ex. locaux de l'OSEO dès fin 2020).

La Ville a-t-elle la possibilité de les reloger rapidement ou ces locataires devront-ils se débrouiller par eux-mêmes pour se reloger ?

Pour l'EJMA, le projet est de les accueillir dans le futur pôle musical de la Sitterie avec l'HEMU, le Conservatoire et l'Harmonie de Sion. Un message va vous parvenir dans ce sens d'ici le début de l'été. Pour les autres résidents du bâtiment, des discussions stratégiques sont actuellement en cours entre la Ville de Sion et la Fondation Inartis pour définir le futur de l'Espace Création et

de sa localisation. Pour mémoire, le déplacement de cette institution de la rue de l'Industrie à la rue de la Dixence (pour permettre l'arrivée de l'EPFL) a toujours été défini comme une étape de transition avant son retour au sud de la Ville et en lien avec les activités d'innovation qui s'y déroulent.

Les délais ne sont-ils pas trop courts pour les reloger ? (Pour l'EJMA, cela ferait un deuxième déménagement en quelques mois, dans l'attente d'un éventuel déménagement définitif à l'Ecole d'ingénieur)

Le calendrier proposé dans le message partait du principe que nous pouvions commencer les travaux de réhabilitation du site de la Sitterie dès cet automne. Dans l'intervalle, le retard annoncé de plusieurs mois pour le déménagement de la HES dans les bâtiments de la rue de l'Industrie nous oblige à revoir le calendrier de début des travaux afin d'éviter un deuxième déménagement de l'EJMA. Le chantier, à proprement dit, du bâtiment administratif, pourrait ainsi débuter avec 6 ou 12 mois de décalage, soit en 2022.

Étant donné que le bâtiment de l'Ancien Hôpital des Bourgeois fait partie de l'inventaire des Biens Culturels et est classé en degré 2 de protection cantonale, dans quelle mesure peut-on modifier sa forme et son apparence avec la nouvelle construction prévue de l'aile ouest du bâtiment ?

Le projet s'appuie sur un concept de rénovation / transformation très clair :

° pour la rénovation générale du bâtiment existant, les solutions techniques les moins invasives et les plus respectueuses du patrimoine seront mises en œuvre (maintien des planchers par renforcement inférieur, maintien des sols en pierre et tommettes existantes, maintien des ouvertures de façades, intégration maximale des protections solaires, etc.). Ces interventions sur la substance bâtie seront réalisées en collaboration étroite avec le SIP cantonal, qui a déjà participé aux premières séances techniques des mandataires.

° pour l'extension ouest, sa volumétrie demeurera en dessous des niveaux de toitures du bâtiment existant afin de maintenir la prééminence du bâtiment ancien dans sa volumétrie générale. La nouvelle aile ouest vise quant à elle une grande transparence, pour accueillir une fonction complémentaire de circulation et de réunions.

La discussion sur le concept-même de cette double intervention doit encore être finalisée avec le SIP ; cette dernière présente les qualités principales suivantes :

° elle distingue clairement la rénovation strictement patrimoniale vis-à-vis de son extension, tant dans l'expression architecturale que dans sa fonctionnalité.

° elle pallie à un défaut majeur du bâtiment existant qui, par la présence de l'ancienne chapelle à l'est, demeure excessivement compliqué à distribuer fonctionnellement entre ses ailes nord et sud sur les deux premiers niveaux

° elle pallie à un second défaut majeur du bâtiment qui n'offre pas, sur la rue de la Dixence à l'est, une situation et une typologie de bâtiment propice à une entrée publique et à des espaces d'accueil à l'échelle de son nouveau statut d'administration communale et municipale.

° elle s'inscrit dans le développement de l'ensemble de l'îlot urbain, tout en maintenant au bâtiment son expression austère et traditionnelle sur la rue et en offrant au public l'usage possible de l'ancienne chapelle.

° enfin, la démarche s'inscrit dans la continuité historique d'un bâtiment qui s'adapte aux besoins de son temps, au fur et à mesure des agrégations et extensions, ainsi que des changements d'usages qui ont marqué son évolution à travers les siècles.

La réalisation du projet dépendra de l'acceptation formelle, par le SIP cantonal, de la démarche patrimoniale et architecturale décrite ci-dessus.

3. Discussion

La commission relève les points suivants :

- Selon l'analyse des coûts imputés au devis général et à la projection pour un bâtiment construit à neuf (documents annexés au présent rapport), la commission constate que la construction d'un bâtiment neuf reviendrait plus ou moins aux mêmes coûts que la rénovation prévue. La seule différence notable interviendrait sur les économies d'énergie permises par une nouvelle construction aux normes Minergie, par rapport à un ancien bâtiment.
- Certains membres de la commission regrettent qu'il n'y ait pas un plan B présenté au Conseil général (construction d'un bâtiment neuf et autre affectation de l'Ancien Hôpital).
- Pour faciliter son analyse, la commission aurait apprécié disposer d'une projection de l'évolution des charges de l'ensemble des bâtiments actuels vers celles d'un site unique. Un effet positif sur les charges aurait renforcé le bienfondé du regroupement.
- La commission se réjouit du déplacement de presque tous les services de la ville sur un même site. Avec un guichet unique, le citoyen sera gagnant.
- L'emplacement proche de la ville du 21^{ème}, très proche du centre-ville et de toutes les commodités (parking, transport public, etc.) correspond aux besoins des citoyens.
- Déplacer l'entrée principale à l'ouest par une construction en transparence et contemporaine permettra un accès facilité au public et dynamisera un quartier en mutation.
- Une majorité de la commission estime que c'est le bon moment, car cela permettrait de donner du travail aux entreprises et de participer à la relance de l'économie locale, malgré l'obligation de traiter cet objet selon les marchés publics.
- La commission salue l'étude qui a été faite pour sonder les besoins de la Ville avec une évaluation jusqu'en 2035.
- La commission s'inquiète pour le déplacement des locataires actuels. La Ville confirme que des discussions sont en cours avec ceux-ci pour minimiser l'impact d'un déménagement.
- La commission espère que le crédit d'engagement n'est pas sous-estimé, du fait de l'âge du bâtiment. En cas d'imprévus dépassant le crédit d'engagement, elle souhaite en être informée immédiatement. Elle restera attentive à l'avancement de ces travaux.
- Le déménagement des services sur un seul site permettrait à la Ville une économie de plus CHF 140 k sur les loyers payés actuellement.
- Ce bâtiment fait partie du patrimoine de la Ville. Quel séduisant ne le connaît pas ? Cette rénovation le remettrait en valeur durablement. En outre, les contraintes liées à sa protection comme bien culturel au niveau cantonal compromettent fortement toute utilisation hors de l'administration communale ainsi qu'une éventuelle cession. Ce bâtiment est sous utilisé depuis 2011. Si rien n'est fait rapidement, il va continuer à se dégrader et coûtera encore plus à terme.
- Une partie importante du financement de cette rénovation pourrait être couverte par la vente d'immeubles appartenant à la ville. Des contacts ont déjà été établis avec de potentiels acquéreurs.
- Etant donné le classement de ce bâtiment, des subventions pourraient être perçues pour cette rénovation.

4. Vote

La commission de gestion recommande au Conseil Général d'accepter la demande d'un crédit d'engagement de CHF 25'190'000.00 pour la réalisation d'un centre administratif et municipal dans le bâtiment de l'Ancien Hôpital des Bourgeois, rue de la Dixence 10, à Sion.

Cette décision a été prise par 12 oui, 1 non et 2 abstentions.

Sion, le 2 juin 2020

Le Président

Le Rapporteur

Daniel Ulrich

Charles-André

Document de travail à l'usage du Conseil général

LISTE DES PRESENCES - Ancien Hôpital

Membres Permanents		6 mai 2020	14 mai 2020	18 mai 2020	28 mai 2020	2 juin 2020
Ulrich Daniel, Président	PLR	X	X	X	X	X
Barras Dominique, Vice-Président	PDC	X	X	X	X	X
Rey Charles-André, Rapporteur	PDC	X	X	X	X	X
Bornet Patrick, Vice-Rapporteur	PLR	X	X	X	X	X
Bornet Ruth	PLR	X	X	X	X	X
Carruzzo Sébastien	Les Verts	X	X	X	X	X
Fumeaux Dionys	UDC	X	X	X	X	X
Gillioz Fernand	PLR	X	X	X	X	X
Maury Cindy	ADG	X	X	X	X	X
Micheloud Benoît	PDC	X	X	X	X	X
Pitteloud Christophe	PDC	X	X	X	X	X
Pitteloud Rey Nathalie	Les Verts	X	X	X	X	X
Sierro Christophe	PDC	X	X	X	X	X
Theler Maud	ADG	X	X	X	X	X
Vergères Pierre-Michel	UDC	X	X	X	X	X

Total

15

15

15

15

15

- SBP : ° surfaces brutes de plancher (y.c. les murs)
 SU (nettes) : ° surfaces utiles, soit les surfaces nettes intérieures des différents espaces
 Sup : ° surfaces utiles principales, correspondant aux locaux de travail planifiés
 SUs : ° surfaces utiles secondaires, correspondant aux distributions (couloirs, escaliers, ascenseurs), ainsi qu'aux locaux sanitaires et annexes
 SEC : ° surfaces des éléments de constructions, correspondant aux murs, parois et façades, ainsi qu'aux gaines techniques

Les surfaces indiquées ci-dessous sont calculées selon le relevé détaillé du bâtiment existant et selon le gabarit du projet d'extension.

Les montants ci-dessous sont ceux du devis général présenté, correspondant au CFC 2 (Bâtiment), hors aménagement extérieurs, équipements et frais secondaires.

Tous les prix sont indiqués HT	SBP	SU (nettes)		SEC	Volume SIA 116	Devis CFC 2	Prix au m3 SIA 116	Prix au m2 SBP	Prix au m2 SU
		Sup	SUs						
Sous-sol existant	917 m2	436 m2	133 m2	348 m2	3'643 m3	0 CHF			
Bâtiment existant	5'428 m2	2'608 m2	1'183 m2	1'637 m2	20'887 m3	13'550'000 CHF	649 Fr/m3	2'496 Fr/m2	3'574 Fr/m2
Extension	1'173 m2	761 m2	332 m2	80 m2	4'571 m3	3'590'000 CHF	785 Fr/m3	3'060 Fr/m2	3'283 Fr/m2
Archives	721 m2	557 m2	106 m2	58 m2	2'704 m3	2'210'000 CHF	817 Fr/m3	3'065 Fr/m2	3'333 Fr/m2
		3'927 m2	1'621 m2		hors s-sol				
Totaux	7'322 m2	5'547 m2		1'775 m2	28'162 m3	19'350'000 CHF	687 Fr/m3	2'643 Fr/m2	3'488 Fr/m2

Remarques générales :

- 1° On remarque que la surface des SEC est particulièrement importante (murs massifs anciens), ce qui explique la différence entre le prix aux SBP et aux SU.
- 2° Sur l'ensemble, l'impact des SEC est amoindri par les nouvelles extensions (aile ouest et archives), construites selon les méthodes actuelles.
- 3° Le devis laisse apparaître que le coût de construction est similaire entre la transformation et la partie neuve (cette dernière intègre le Gros-Œuvre en plus)
- 4° Le prix final étant proche d'une construction neuve, on peut en déduire que la valorisation du bâtiment correspond à la valeur du terrain nu.

Bâtiments et Constructions

Jean-Paul Chabbey - Architecte de Ville

Le 18 mai 2020

ANCIEN HÔPITAL DES BOURGEOIS - PROJET DE NOUVEAU BÂTIMENT ADMINISTRATIF

PROJECTION POUR UN BÂTIMENT CONSTRUIT A NEUF

SUp (nettes) :	° selon les besoins définis par les services		2'800 m2	Hauteur d'étage considérée :	3.50 m
	° marge de réglage dimensionnel	10%	280 m2	Nombre d'étage (selon niveau de confort) :	5
	° salles de conférence, hall d'entrée, communs	15%	420 m2	Surface SBP estimée par étage :	1'130 m2
			3'500 m2		
SUs (nettes) :	° dégagements, couloirs, escaliers, ascenseurs	30%	1'050 m2		
	° services, sanitaires, locaux annexes	10%	350 m2		
			4'900 m2		
SEC :	° surfaces au sol des murs, parois et façades (différence surfaces nettes/brutes)	15%	740 m2		
Total des SBP (surfaces brutes de plancher), hors sous-sol :			5'640 m2		

Tous les prix sont indiqués HT	SBP	SU (nettes)		SEC	SIA 116	Devis CFC 2	Prix au m3 SIA 116	Prix au m2 SBP	Prix au m2 SU
		SUp	SUs						
Sous-sol général	1'130 m2	700 m2	280 m2	150 m2	3'955 m3	1'898'400 CHF	480 CHF	1'680 Fr/m2	1'937 Fr/m2
Bâtiment sur 5 niveaux (rez + 4)	5'650 m2	3'500 m2	1'400 m2	750 m2	19'775 m3	17'599'750 CHF	890 CHF	3'115 Fr/m2	3'592 Fr/m2
Totaux	6'780 m2	5'880 m2		900 m2	23'730 m3	19'498'150 CHF	822 Fr/m3	2'876 Fr/m2	3'316 Fr/m2