



RAPPORT

de la commission d'environnement et d'urbanisme

au

CONSEIL GENERAL

Concernant

**Crédit d'engagement pour la réalisation d'un centre
administratif et municipal dans le bâtiment de
l'Ancien Hôpital**

Selon le message du Conseil Municipal du
2 avril 2020

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux

La Commission d'Environnement et d'Urbanisme a été chargée de l'examen concernant le crédit d'engagement pour la réalisation d'un centre administratif dans le bâtiment de l'ancien Hôpital.

La Commission remercie le service de l'édilité, et particulièrement Madame la conseillère communale Carole Schmidt, ainsi que M. Chabbey tant pour les explications données lors de la visite sur du bâtiment et pour les réponses fournies aux questions de la commission.

La Commission s'est réunie à 4 reprises pour examiner la demande.

I ENTREE EN MATIERE ET VOTE D'ENTREE EN MATIERE

La Commission a pris connaissances des documents et annexes concernant l'objet pré-cité.

La Commission a accepté l'entrée en matière par **10** oui et une abstention.

II EXAMEN DU PROJET

1 Questions

La Commission a soulevé les interrogations et remarques suivantes :

Financement : 3 apports externes : subvention du patrimoine, diminution des locations des bâtiments actuels et location ou vente de bâtiments appartenant à la ville.

La commission souhaite obtenir les différents chiffres de ces éléments ? Pour le moins des fourchettes.

- a) *Subvention du Canton : il est très difficile d'estimer le montant d'une éventuelle subvention ; sur le principe, le bâtiment étant classé en note 2 sous protection cantonale, un subventionnement de l'ordre de 15% peut être envisagé, uniquement sur les travaux visant à la sauvegarde et la mise en valeur des qualités patrimoniales du bâtiment (extensions et améliorations du confort d'usage exclus). La question a été posée au SIP en mars dernier, nous attendons une prise de position de principe du Canton, voire de la Confédération.*
- b) *Diminution des locations actuelles : les surfaces libérées au bâtiment Remparts 6 permettraient d'accueillir le juge de commune, la curatelle et l'intégration, qui louent actuellement des locaux à la rue des Vergers 1 et à l'avenue de la Gare 28. Les locaux actuellement loués à l'Evêché pour les archives seraient également libérés. Le montant annuel des loyers cumulés est de Fr. 126'250.-- + charges.*
- c) *Vente, respectivement location à des tiers, des bâtiments : des taxations ont été demandées pour évaluer un immeuble de Crans-Montana, estimé à env. Fr 7'000'000.-- et celui de RL 23, estimé à env. Fr 10'000'000.--. D'autres bâtiments ont également des possibilités de réalisation ou de location.*

La CEU relève que le bâtiment de Crans-Montana n'a pas de lien direct avec la question de libération de bâtiment administratif. Dès lors ce montant d'environ 7 millions peut, certes, servir à financer la rénovation de l'ancien hôpital mais pourrait aussi servir à d'autres investissements. De plus, quelle est la plus-value actuelle de ce bâtiment (location, utilisation) ?

La question se pose aussi sur la nécessité impérieuse de vendre le bâtiment RL 23, central et historique pour la ville. La location pourrait être une meilleure solution à long terme (réutilisation).

LA CEU se pose la question sur l'opportunité d'attendre la décision du Canton et la Confédération en matière de subvention et de protection patrimoine (contrôle et validation), avant de voter sur ce crédit. Un report du vote à l'automne serait donc opportun.

Combien la ville a-t-elle déjà investi dans ce bâtiment ces 20 dernières années ? (rénovation, assainissement, mise au norme,...)

Nous avons les données sur 15 ans

a) 2004-2011 : pouponnière et conservatoire	Fr	1'768'434.—
b) 2012-2013 : espace création, étape 1	Fr	1'558'972.—
c) 2016-2018 : espace création, étape 2 + EJMA	Fr	1'568'714.—
d) 2019 : entretien + étude bâtiment administratif	Fr	195'545.—

<i>Total</i>	Fr	5'091'665.--

La CEU relève que sur ces 5 millions déjà investis dans ce bâtiment lors des 15 dernières années, seule une partie de ces investissements pourra être valorisée pour ce nouveau projet. Mais il semble qu'un nombre important d'études et analyses de ce bâtiment aient déjà été réalisées notamment par le biais de ces rénovations successives, permettant d'avoir une projection des coûts et travaux à entreprendre plus fiable.

Est-ce que la Ville a essayé de vendre ce bâtiment ? est-ce qu'il y a eu des demandes pour une revalorisation autre de ce bâtiment ?

Est-ce que la Bourgeoisie a été approchée pour le rachat de ce bâtiment patrimonial ?

- Il n'y a pas eu de demandes pour l'achat du bâtiment.*
- La bourgeoisie a approché la Ville pour un rachat éventuel, mais dans l'esprit de lui relouer ensuite. Le Conseil Municipal n'est pas entré en matière sur cette proposition.*

La CEU relève que l'affectation actuelle de la zone du bâtiment empêche une autre réalisation que celle d'un intérêt public. Dès lors, il est logique que la ville n'ait pas eu de demande de propriétaire privé.

Ce projet de revalorisation du bâti et surtout de centralisation de l'administration va modifier le quartier du sacré Cœur. La commune a-t-elle déjà une vision claire du futur quartier et quelles seront les impacts positifs et négatifs de l'arrivée de ce centre administratif ?

Ce projet de valorisation du bâtiment de l'Ancien Hôpital s'intègre dans le développement de l'îlot urbain du Sacré-Cœur selon les concepts suivants :

° *poursuite de la piétonisation de l'îlot, entre la rue de la Dixence et la rue des Mayennets. Confirmation de la zone de rencontre et d'accès limité au secteur Est de la rue Chanoine Berchtold.*

° *valorisation de la rue des Mayennets et extension de la zone de rencontre pour rejoindre la future salle de congrès-concerts et la liaison souterraine avec la rue de l'Industrie et le secteur Energypolis (HES et EPFL).*

° *réaménagement à prévoir de l'esplanade devant l'église du Sacré-Cœur.*

° *aménagements paysagés des différents parcours et accès de l'îlot.*

Depuis 2017, une réflexion urbanistique a été engagée sur l'ensemble du secteur en interrogeant les différentes affectations et les potentiels d'aménagement des espaces publics ; le nouveau bâtiment administratif va renforcer l'attrait public et l'usage collectif de ce secteur de ville, en sus des activités scolaires et religieuses déjà présentes. La salle du Sacré-Cœur, en demande de rénovation, ainsi que l'idée d'un « parc construit » au cœur de la ville vont accompagner ces nouveaux usages.

La question de la cour d'école en relation directe avec l'espace d'entrée du bâtiment administratif devra être soigneusement étudiée, tant dans l'aménagement des espaces extérieurs que dans l'usage scolaire (espaces de jeux, temporalité des récréations, etc.). Le service de l'enseignement est associé à ces réflexions de mutualisation, respectivement de distinction, de ces espaces.

Un autre système d'entrée a-t-il été réfléchi ? (Entrée par l'avant ou par l'aile Nord du bâtiment)

L'entrée à l'ouest a suscité le déclenchement du projet ; elle constitue la seule possibilité de dégager un espace intérieur d'entrée / hall suffisamment dégagé pour l'accueil des visiteurs. Sa position à l'ouest permet d'accéder et de distribuer les trois ailes du bâtiment, sans occasionner des distances de parcours excessifs.

Elle permet également de respecter l'intégralité du bâtiment historique.

L'entrée par l'Est, sur la rue de la Dixence, est la solution qui a prévalu jusqu'à ce jour, avec de grandes difficultés : pas de dégagement devant l'entrée, impossibilité de créer un espace de seuil, entrée par la chapelle excluant une réception permanente, absence de perception de l'ensemble du bâtiment, etc. L'accès par l'Ouest permet de pallier à l'inconvénient de l'absence de liaison possible, sur les deux premiers niveaux, entre les ailes Nord et Sud du bâtiment.

Quelle est le réel besoin pour le développement d'un centre administratif ?

Le regroupement des services situé actuellement sur six sites différents (Hôtel de Ville pour la chancellerie, Rue de Lausanne pour les finances, les TP et les Bâtiments, Rue des Remparts pour l'Urbanisme, Maison Supersaxo pour les RH, Caserne du feu pour la sécurité publique, l'Evêché pour les archives), offre une meilleure synergie interne ainsi qu'une meilleure collaboration pour des dossiers qui exigent de plus en plus de coordination entre ces services.

Pour le citoyen, aucun des sites actuels n'offre un réel accueil ni n'oriente et/ou ne conseille le visiteur. Certains bâtiments sont inaccessibles pour des personnes à mobilité réduite. Le regroupement offre une vraie identité administrative à la Ville aussi bien qu'un accueil digne de ce nom à la population, tant pour l'autorité que pour l'administration.

La CEU se pose la question de savoir si c'était la nécessité d'occuper ce bâtiment qui a poussé la ville à vouloir centraliser ses services ou est-ce effectivement le besoin de centraliser ses services qui a poussé la Ville à s'intéresser à la rénovation de ce bâtiment.

Un autre emplacement pour la réalisation d'un centre administratif a-t-il été étudié/envisagé ?

Quelles sont les variantes étudiées et quelles seraient la solution de « secours », si un réel besoin/nécessité de centralisation de l'administration est avéré.

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.

III CONCLUSION DE LA COMMISSION ET VOTE FINAL

La CEU a analysé l'ensemble du dossier et peut formuler les remarques particulières suivantes :

Le projet et le patrimoine

- La CEU relève que la commune est déjà propriétaire du fonds et dès lors est une réelle économie pour un tel projet.
- Entretien son patrimoine coûte de l'argent. La question à se poser est dans un bâtiment de telle valeur, la Ville aurait-elle tout intérêt à le garder et le valoriser pour elle-même ou ne devrait-elle pas le céder à la Bourgeoisie pour qu'elle le valorise.
- In fine, quel est le rôle de Ville dans la valorisation du patrimoine et à contrario celui de la Bourgeoisie ?
- La Ville a toutefois intérêt à contrôler sa réaffectation.
- La Ville a l'opportunité de faire quelque chose de ce bâtiment.
- Son emplacement est judicieux du point de vue de la mobilité mais écologiquement ce bâtiment reste difficile à mettre aux normes énergétiques actuelles.

Un centre administratif

- La CEU salue l'idée de regroupement des services de la Ville, tant pour la visibilité pour les citoyens, son efficacité, son économie pour les déplacements tant à l'interne que pour les citoyens.
- La CEU s'interroge sur les questions de télétravail et leur implication sur l'administration et l'administré.
- La CEU s'interroge sur l'extension possible et nécessaire à moyen et long terme certainement de l'administration (nombre d'habitants, fusion de commune,...). Ceci reste un point noir dans le projet soumis car il ne permet aucun agrandissement possible.

1 bon projet + 1 bonne idée = la meilleure solution ?

- La CEU est consciente de la nécessité de revaloriser ce bâtiment patrimonial. Le projet présenté est d'ailleurs excellent.
- La CEU relève également la volonté de la Ville de regrouper une grande partie de son administration, notamment afin d'avoir des économies d'échelle et une meilleure visibilité pour les citoyens.
- Toutefois, la CEU s'interroge réellement sur le couple « bâtiment rénové – centre administratif ». Est-ce le bon lieu ? Est-ce le bon bâtiment ? Est-ce qu'une variante avec un centre neuf et fonctionnel ne serait pas plus judicieuse ?

Investissement

- La CEU s'interroge sur le gros investissement à consentir durant cette période plus qu'incertaine pour les finances de l'ensemble des institutions publiques et notamment la ville de Sion.
- De plus, cet investissement n'est qu'une toute petite partie des investissements prévus et proposés notamment dans la dernière version de la planification financière.

- La CEU demande que tout soit mis en œuvre pour que les entreprises locales, voir régionales, puissent participer de manière conséquente aux travaux de rénovation et de développement de ce nouveau centre administratif. Il est en effet impératif, que si la commune souhaite faire une politique économique anticyclique, elle puisse avoir de réelle retombée sur les entreprises et l'emploi local.

En conclusion, la décision politique finale est certainement lié à son calendrier. Ne faudrait-il pas attendre, les résultats du budget 2021 et les impacts premiers de la crise sanitaire, avant de pouvoir se déterminer sur un montant d'investissement tel que proposé ?

La Commission a accepté le projet de crédit d'engagement pour le développement d'un centre administratif dans le bâtiment de l'ancien hôpital par 6 oui, 3 refus et 2 absentions.

Sion, le 3 juin 2020

Pour la commission d'environnement et d'urbanisme

Gérard Varone



Président

Alain Turatti



Rapporteur

Liste des présences :

Nom	6 mai 2020	11 mai 2020	20 mai 2020	3 juin 2020
Gérard Varone	X	X	X	X
Alain Turatti	X	X	X	X
Bastian Collet	X	X	-	X
Mathieu Gachnang	X	X	X	X
Gilles Fellay	X	X	X	X
Sophie Trabacchi	-	X	X	X
Noémie Kuchler-Mayor	-	X	X	X
Jean-Daniel Rouiller	-	-	X	X
Mireille Hofmann Jacquod	X	X	X	X
Jean-Claude Hirt	X	X	X	X
Gérard Rossier	X	X	X	X

Document de travail à l'usage du Conseil général