



MUNICIPALITÉ DE SAINT-MAURICE

Message du Conseil municipal au Conseil général

Réaménagement de la Villa de la Tuilerie Réfection des façades

1. Introduction

Après avoir donné un mandat de mise en valeur de la Villa de la Tuilerie à une société spécialisée dans le but de trouver un ou plusieurs locataires intéressé(s) par le cachet de ce bâtiment, il s'est avéré que le marché de l'immobilier dans le secteur commercial était déjà bien pourvu.

Faute de demande, le Conseil Municipal a étudié différentes options en vue d'occuper ce bâtiment disposant de plus de 800 m² de surfaces utiles. Il a été décidé de maintenir et de privilégier l'implantation de services intercommunaux ou régionaux tout en ouvrant la porte à d'autres institutions ou privés, et de réaliser des travaux au gré des demandes.

2. Situation

Dans un premier temps il a été décidé d'investir dans le remplacement des vitrages et de l'isolation des contrecœurs du bâtiment afin d'en améliorer le bilan thermique et le confort des futurs usagers.

Courant 2016 trois locaux ont été aménagés au 3^{ème} étage afin de permettre l'implantation d'un cabinet médical. Fin 2016 le Conseil Municipal a confirmé l'emplacement des services de la Curatelle, de l'APEA (Association de Protection de l'Enfant et de l'Adulte) et décidé d'y implanter « enfin » un bureau pour le Juge de Commune ainsi que pour le PIC (Programme d'Intégration Cantonal). Notre service de conciergerie dispose également d'un bureau au rez de la Villa, plaçant judicieusement ce service au centre des infrastructures scolaires du primaire et du secondaire (ancien et nouveau CO de la Tuilerie).

En 2017 des travaux importants de remise en état (pose de parquets, éclairage LED, peintures, technique, etc.) ont été réalisés au sein de nos services afin de permettre un développement des structures et de travailler dans des conditions acceptables.

Durant ce même laps de temps la Paroisse des 2 Rives, à la recherche de locaux plus spacieux, a montré son intérêt pour occuper l'ancien appartement du concierge situé au 3^{ème} étage. Deux bureaux, une cuisine et une salle commune ont été aménagés à cet effet et répondant aux attentes des utilisateurs.

Pensant bénéficier d'un peu de répit dans la suite de la planification il n'en a rien été car une demande particulière nous est parvenue en juin 2017 de la part de la HEP-VS (Haute Ecole Pédagogique du Valais) ... A savoir de réaffecter des anciennes salles de classe pour élèves en nouvelles salles de classe pour futurs enseignants.

Aussitôt demandé, aussitôt fait puisque qu'un bail de location pour 330 m² de surface a été signé le 1^{er} novembre 2017 pour une durée de 5 ans minimum. Des travaux importants ont été réalisés, dans le même style que les précédents, mais avec des contraintes plus conséquentes sur le plan technique (informatique, électricité, Wi-Fi, locaux techniques, etc.). Ce sont donc 3 grandes salles de classe (65,80 et 120 m²) et 3 bureaux (20,25 et 30 m²) qui accueillent les futurs enseignants de nos enfants ou petits-enfants.

La première moitié de 2018 a redonné un peu de calme au site et nous nous sommes concentrés sur des travaux tels que la mise aux normes de la cage d'escalier intérieure, en lien avec l'augmentation de l'activité, et surtout de remplacer les volets qui donnaient des signes évidents de fatigue par des volets de même facture... à savoir en bois, conservant les jalousies et récupération des ferrements afin de conserver le cachet historique et esthétique de ce bâtiment.

Pour bien finir l'année 2018, le Conseil Municipal a vu l'opportunité de pouvoir reloger notre corps de Police Intercommunal dans les surfaces encore disponibles au rez de la Villa pour la partie réception, bureaux et local d'audition, tout en aménageant des vestiaires dignes de ce nom et locaux techniques dans les anciennes cuisines situées au-dessous de l'ancienne salle de dessin. Les travaux seront terminés d'ici fin novembre et nos agents seront idéalement situés entre la gare, les centres scolaires et les places de manifestations.

En termes de potentialité, le bâtiment a épuisé les surfaces estimées comme rentables au vu des investissements réalisés. Il restera encore quelques opportunités au niveau des combles et du sous-sol pour des aménagements de type « stockage » ou pourquoi pas « un carnotzet » dans les magnifiques caves voutées, mais demandant quelques investissements supplémentaires afin de les assainir.

Pour 2019 le Conseil Municipal souhaite intervenir au niveau de la réfection des façades de la Villa, peinture des volets en bois et ferblanterie des cadres des lucarnes en toiture.

Selon l'article 17 alinéa 1 chiffre c de la Loi sur les communes, « l'Assemblée primaire délibère et décide [...] de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère obligatoire dont le montant est supérieur à 5 pour cent des recettes brutes du dernier exercice, mais au moins CHF 10'000.- ». L'article 31 de cette loi précise que « Le Conseil général a les mêmes compétences que celles dévolues à l'assemblée primaire par l'article 17 de la présente loi et par les législations spéciales ».

Les investissements réalisés à ce jour se situent dans la limite de compétence du Conseil Municipal (5% des recettes brutes déterminante, soit CHF 1'158'000.-) et tout nouvel investissement doit obtenir l'aval du Conseil Général. Le Conseil municipal, à l'origine, pensait se limiter à des travaux entrant dans sa compétence financière, mais l'arrivée de la HEP-VS et donc l'occupation de l'intégralité du bâtiment ont changé la donne.

Les devis demandés auprès d'entreprise locales laissent ressortir les chiffres suivants :

- Réfection des façades et peinture des volets de la Villa :	CHF 87'000.-
- Travaux de ferblanterie sur lucarnes en toiture de la Villa :	CHF 77'000.-
- Echafaudages :	CHF 18'000.-
- Travaux de nettoyage/réparation sur les surfaces attenantes :	CHF 40'000.-
- Divers et imprévus :	CHF 18'000.-
- Architecte :	CHF 10'000.-

Investissement total (TTC) : CHF 250'000.-

Les rentrées locatives brutes de CHF 64'950.- pour les loyers "externes" et de CHF 47'300.- pour les loyers des services intercommunaux sont à mettre en relation avec la valeur actuelle du bâtiment et les investissements réalisés et ceux prévus pour les aménagements extérieurs à réaliser, pour un devis général global de CHF 1'500'000.- (+/- 10%).

Pour information, le traitement des combles et des caves, pour autant que la demande et les besoins le justifie et sous réserve d'une décision du Conseil Général, nécessitera des investissements complémentaires sur ce bâtiment de l'ordre de CHF 250'000.-.

De même les traitements des façades du bâtiment de la Maison des Arts (aile Nord), de l'aile Sud et bâtiments annexes demanderont également des investissements supplémentaires non négligeables et non répercutables sur les loyers. Investissements qui seront portés à décision du Conseil Général dès que les travaux s'avèreront nécessaires mais qui apporteront la touche finale aux travaux de rénovation importants du site de l'ancien CO de la Tuilerie.

3. Considérations

En lien avec cette demande d'investissement complémentaire il y a lieu de tenir compte des éléments suivants à savoir que celle-ci permettra :

- de maintenir un bâtiment historique dans un état général satisfaisant et de donner une image positive du secteur centre-ville ; il est à relever que cet édifice est lié à de nombreuses manifestations ;
- d'accueillir les visiteurs et les usagers de ce bâtiment en donnant l'image d'une commune assumant une gestion positive de son patrimoine ;
- de valoriser les investissements réalisés pour les surfaces intérieures en cas de changement de locataires ou pour des intérêts divers.

4. Demande

En fonction de ce qui précède, des explications apportées au projet, des documents, décisions et plans annexés la Municipalité demande au Conseil Général :

- l'autorisation de dépenser le montant de l'investissement lié à la réfection des façades, de la ferblanterie des lucarnes et divers travaux annexes sur les bâtiments attenants, soit CHF 250'000.-, qui sera comptabilisé dans le patrimoine financier.

Adopté en séance du Conseil municipal du 31 octobre 2018.

Municipalité de Saint-Maurice

Le Vice-Président
Xavier Lavanchy

Le Secrétaire
Alain Vignon