



MUNICIPALITÉ DE SAINT-MAURICE

Message du Conseil municipal

au

Conseil général

Rénovation des bâtiments sis sur les parcelles 108, 109 et 110

Décision de financement

Préambule

En soi, le patrimoine est une drôle de notion aux définitions nombreuses. Si la notion de « bien collectif » peut être partagée par le plus grand nombre, ce qui est éligible l'est nettement moins. Qu'est-ce qui doit primer, la dimension lieu de mémoire, l'authenticité architecturale, le prix, les matériaux ? De nombreuses situations nous interrogent.

Le patrimoine bâti de notre Grand-Rue doit être entendu dans un sens plus large que le seul patrimoine esthétique. Un bâtiment ne sera jamais aussi intéressant que quand il exprimera quelque chose et qu'un véritable sens à son maintien lui aura été donné. La conservation historique de notre vieille ville donne du sens à la collectivité et contient donc une dimension stratégique importante vers la transmission aux générations futures.

Le caractère unique d'un bâtiment qui a traversé les aléas de l'histoire lui confère également une valeur inestimable: s'il faut le redécouvrir à travers une restauration, celle-ci se doit d'être respectueuse des modifications de précédentes interventions. Il s'agit alors d'intervenir avec discernement sur l'existant. Enfin, le travail patrimonial n'est pas exclusivement technique. C'est un état d'esprit qui consiste à s'appuyer sur les caractéristiques de l'existant avant de décider de le renforcer ou de le remplacer. Cependant, si la conservation du patrimoine suppose des sacrifices, sa perte constitue un sacrifice plus important encore.

1. Introduction

En 2010, la Commune de Saint-Maurice a acquis le bâtiment "Duc" en vue de le réaménager et d'y accueillir, outre des appartements, une galerie d'art et un atelier de création artistique pour la FOVAHM. Après consultation de la section des monuments historiques et en concertation avec le Service cantonal des bâtiments, la Municipalité a organisé un concours d'architecture. Le choix du jury a été validé par le Conseil municipal, qui a poursuivi l'étude du projet avec le bureau lauréat.

Il ressort du devis général qu'un montant de CHF 4 millions est nécessaire pour la réalisation du projet. Le présent message concerne ce financement.

Il convient de préciser que le bâtiment "Duc" appartient au patrimoine financier de la Commune, lequel comprend les valeurs qui peuvent être aliénées sans nuire à l'exécution des tâches publiques (art. 36 OFinCo). Les placements du patrimoine financier sont de la compétence du Conseil municipal, sauf en

matière immobilière (art. 63 OFinCo) où les critères habituels trouvent application. Compte tenu du montant investi, la compétence d'autoriser la dépense appartient ainsi au Conseil général (art. 17 al. 1 lit. C LCo).

Les questions soumises au Conseil général sont ainsi les suivantes :

- a) *Autorisez-vous la dépense de CHF 4 millions pour la rénovation des bâtiments sis sur les parcelles 108, 109 et 110 ?*
- b) *Autorisez-vous le Conseil municipal à recourir à l'emprunt à cette fin ?*

2. Le processus

- En juin 2010, le Conseil général accepte un crédit de CHF 320'000.- pour acquérir les trois parcelles sur lesquelles sont élevés les trois corps de bâtiment.
- En 2010, la Commune acquiert le bâtiment et fait établir un relevé du bâti.
- En 2011, la section patrimoine du SBMA mandate un bureau spécialisé pour procéder à une analyse archéologique des bâtiments. Cette étude permet de préciser la chronologie constructive et de déterminer une échelle des valeurs encore présentes.
- En 2013, la Commune lance un appel d'offres et, sur proposition du jury, adjuge les mandats d'architecture au bureau GayMenzel Sàrl et d'ingénieur au bureau Lattion Bruchez ingénieurs Sàrl.
- Les projets ont été exposés dans le bâtiment Grand-Rue 59-63 du vendredi 15 au vendredi 22 novembre 2013.
- Durant la seconde partie de l'année 2013 et la première de 2014, divers travaux préparatoires ont été effectués d'une part par le CRTO pour le nettoyage des bâtiments et par des entreprises spécialisées pour ce qui est du désamiantage ainsi que le relevé des éléments historiques et photographiques de la totalité des pièces.
- Afin de ne pas entraver les travaux, les fouilles archéologiques ont d'ores et déjà eu lieu et n'ont révélé aucun élément nécessitant des investigations plus approfondies.
- Après la phase d'étude de projet menée par les mandataires, le Conseil municipal élabore aujourd'hui un message à l'attention du Conseil général pour solliciter l'autorisation d'engager la dépense nécessaire à la réalisation des travaux.

3. Aspects patrimoniaux

Les trois immeubles font partie du bâti historique attesté par le plan du bourg dressé en 1778 et ont, selon toute vraisemblance, été construits avant l'incendie de 1693.

Le document « analyse du domaine bâti de la Grand-Rue » indique que les caractéristiques des trois bâtiments doivent être maintenues, précisant que la façade doit être entretenue. L'art. 2 du règlement sur la vieille ville précise que les projets doivent tenir compte des recommandations faites dans les fiches d'inventaire des bâtiments.

L'inventaire ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger) recense notamment le noyau historique de la Grand-Rue en lui attribuant l'objectif de sauvegarde A. Cet objectif de sauvegarde préconise la sauvegarde de la substance, la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Cet objectif souligne également que les démolitions et les constructions nouvelles sont interdites.

Le jury a estimé que le projet retenu permettait de concilier ces contraintes patrimoniales avec les exigences parasismiques et pragmatiques. Le projet conserve une construction témoin d'une époque et d'une manière de vivre. Il ne maintient que la partie la plus ancienne (antérieure à 1693), soit celle qui est la plus intéressante au niveau patrimonial (façades, boiseries, peintures) et en meilleur état.

4. Le projet

Patrimoine

Retenu par le jury, le projet cherche à sauvegarder la spécificité spatiale issue du parcellaire des bâtiments Grand-Rue 59-63 et de l'évolution de leur bâti. La préservation de la structure constructive et des matériaux découle de cette approche.

En faisant référence à la dimension de la pièce et à la typologie de l'existant les auteurs du projet proposent un emboîtement vertical et horizontal reliant l'ancien et le nouveau, l'ombre et la lumière, l'extérieur et l'intérieur.

Les structures des bâtiments sont conservées pour les pièces du côté Grand-Rue. La partie du côté Abbaye est reconstruite dans le gabarit existant, avec une fenestration moderne se détachant clairement de l'ancien. Le traitement des matériaux est unifié. Le niveau des corniches est maintenu. Les solivages sont partiellement remplacés par des dalles permettant la conservation des deux pièces boisées dans leur authenticité.

Outre la conservation d'une grande partie de la substance, c'est la cohérence entre l'image extérieure et la fonction, entre la structure ancienne et le système constructif remanié, entre la dimension historique des bâtiments et celle de la rue qui permet au projet de proposer une solution apte à résoudre le problème de conservation du patrimoine.

Structure

La moitié Est des trois bâtiments est conservée de même que les murs intérieurs, la façade de la Grand-Rue et partiellement celle de la rue des Petites Fontaines. Dans cette partie Est, des nouvelles dalles légères en bois sont prévues pour remplacer les planchers existants. La nouvelle construction réalisée côté Ouest comporte des parois et des dalles en béton armé.

La descente des charges de gravité est bien assurée de même que la sécurité parasismique des deux parties, neuve et existante. En effet, les nouveaux refends prévus dans la partie neuve et ceux supplémentaires placés dans la partie existante assurent, de par leur position symétrique en plan et leur continuité en élévation, un bon comportement dynamique du bâtiment. L'allègement de la masse du bâtiment dans la partie existante, par la pose de planchers en bois, complète habillage le concept parasismique proposé.



L'ensemble des structures est adapté pour assurer la descente des charges de gravité et la sécurité parasismique du bâtiment.

Programme

L'organisation spatiale et programmatique est en adéquation avec la typologie de l'existant.

Le programme du bâtiment prévoit les affectations suivantes :

- Au rez-de-chaussée une galerie d'art qui sera louée à la FOVAHM. Cette dernière exploitera la galerie en occupant notamment les personnes impliquées dans l'atelier du premier étage. Cette galerie est destinée à recevoir des œuvres émanant d'artistes confirmés et réputés et n'est pas limitée à la production de l'atelier de la FOVAHM.

Deux pièces à double hauteur permettront d'exposer des œuvres de grande envergure et de créer un lien entre la galerie et l'atelier.

- Le premier étage accueillera l'atelier d'expression artistique de la FOVAHM. Il s'agit à la fois d'un espace de création où la personne est considérée comme un artiste à part entière avec son vécu, sa sensibilité, sa créativité et ses habiletés techniques et d'un lieu d'apprentissage des techniques artistiques et des capacités de perception, d'observation, d'imagination. Les œuvres des artistes sont présentées dans des galeries d'art (entre autres expositions : à la Fondation Gianadda à Martigny en 2010, à la galerie Arts & Lettres à Vevey en 2012 et au Manoir de Martigny en 2013).
- Le deuxième étage et les combles permettront d'aménager 3 appartements que la Municipalité entend proposer sur le marché de la location.

5. Coût du projet

Le bureau Gay-Menzel a établi un plan d'investissement réparti en codes de frais de construction (cfc) distincts pour la rénovation des bâtiments.

CFC 1 – Travaux préparatoires – CHF 240'277.00

Ce cfc regroupe le financement des étapes nécessaires à la préparation et à la mise en place du chantier : relevés, études géotechniques, déblaiements, préparation du terrain, installation de chantier.

CFC 2 – Bâtiment CHF 3'255'538.00

Constituant la majeure partie de l'investissement, ce cfc centralise tous les éléments relatifs à la rénovation des éléments devant être conservés côté Grand-Rue ainsi que la construction de la partie nouvelle côté Avenue d'Agaune : gros œuvre, installations électriques, chauffage, sanitaire, aménagements intérieurs, honoraires.

CFC 4 – Aménagements extérieurs CHF 21'300.00

Divers travaux de raccordement étant nécessaires, ce cfc comporte les éléments relatifs aux différents services que sont l'électricité, le gaz ou encore l'eau.

CFC 5 – Frais secondaires et comptes d'attente CHF 175'185.00

Dans le cadre de l'élaboration du projet et lors de la réalisation de celui-ci, divers frais et taxes sont générés. Ce cfc regroupe les frais correspondants aux différentes taxes et autorisations, relevés photographiques, gabarits, assurances et réserves pour imprévus.

Résumé récapitulatif du devis général ± 10%

1	Travaux préparatoires	240'277.00
2	Bâtiment	3'255'538.00
4	Aménagements extérieurs	21'300.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	175'185.00
	Total HT	3'692'300.00
	TVA 8%	295'384.00
	Total TTC	3'987'684.00

Prix TTC du m3 (CFC 2) 3'270'538.- / 3300 m3 = **1'065.-/m3**

Prix TTC du m3 (tous CFC confondus) 3'987'684.- / 3'300 m3 = **1208.- /m3**

Outre les exigences des monuments historiques concernant les façades, les toitures, les menuiseries, les peintures ou encore les planchers, l'importance des frais de rénovation occasionnés le sont en partie par la protection d'éléments à conserver durant les travaux ainsi qu'une transformation en ordre non contigu (raccordements toitures et murs). Le choix du jury pour une organisation des bâtiments favorable au logement ainsi que les standards actuels de construction au niveau sismique, phonique et thermique sont autant d'éléments constitutifs du devis général soumis aujourd'hui. De taille petite et en petite quantité, les pièces à rénover demandent beaucoup de travaux de raccord. Enfin, la complexité du chantier en vue d'un maintien de standard de conservation élevé, nécessite de faire appel à des entreprises au personnel hautement qualifié.

6. Financement du projet

Si l'on ajoute au coût des travaux le prix d'acquisition de l'immeuble, les frais d'acte et ceux du concours, l'investissement total devrait s'élever à CHF 4'365'000.-. Quant à l'état locatif projeté, il se présente de la manière suivante :

galerie / atelier	65'000.-	(393 m2 x 165.-, loyer mensuel = 5'416.-)
4 pièces du 2ème	21'400.-	(107 m2 x 200.-, loyer mensuel = 1'783.-)
2 ½ du 2ème	14'400.-	(72 m2 x 200.-, loyer mensuel = 1'200.-)
3 ½ des combles	20'600.-	(103 m2 x 200.-, loyer mensuel = 1'716.-)
Total	121'400.-	

Selon le droit du bail, le rendement net admissible d'un immeuble loué est d'un demi-pourcent au-dessus du taux d'intérêt de référence. Actuellement, ce taux, qui est établi par la Confédération, est de 2%.

Ainsi, si l'on tient compte de frais annuels à hauteur de CHF 12'000.- (un peu plus de 10% du rendement locatif pour les assurances, etc.), l'état locatif admissible serait de CHF 121'125.- ([2,5% x CHF 4'345'000.-] + CHF 12'000.-). Bien entendu, le loyer admissible serait supérieur s'il fallait recourir à des fonds étrangers à un intérêt supérieur à 2%. L'état locatif projeté se situe ainsi au niveau du rendement admissible et permet de couvrir les coûts de l'opération si l'emprunt peut être conclu à un taux de 2.3% (selon le marché actuel des crédits, la Municipalité peut emprunter sur une longue durée de 15 ou 20 ans à des taux légèrement inférieurs). Il ne s'agit donc pas d'une opération financière qui présenterait un rendement mais d'une opération qui peut être neutre pour les finances communales : le coût de l'emprunt sera financé par les loyers.

Notons également que l'opération n'aura aucune incidence sur l'endettement net de la commune dès lors que le patrimoine financier est comptabilisé en déduction de la dette brute.

7. Aspects socio-économiques

Le 16 juin 1999, le Conseil général acceptait un postulat déposé par Helmut Steiner, Odette Michelet et Xavier Lavanchy qui était intitulé « Quelle Grand-Rue voulons-nous ? », lequel demandait principalement que le Conseil municipal présente un plan de développement de la Grand-Rue.

Dans sa réponse, en octobre 2000, le Conseil municipal émettait un certain nombre de propositions parmi lesquelles figurait la mise en place de la « galerie d'Agaune ». Malgré un montant de 150'000 francs porté au budget 2001, ce projet n'a jamais vu le jour.

Cela démontre à quel point les autorités communales ont toujours eu la conscience et la volonté de dynamiser la Grand-Rue, sans toutefois parvenir à concrétiser complètement cet objectif. Même si les surfaces qui - sans être forcément inoccupées - sont peu attrayantes ne sont pas rares, il faut souligner le fait que le commerce de la Grand-Rue se porte plutôt bien si l'on compare la situation de la vieille ville à celle d'autres cités parfois plus grandes. La Grand-Rue compte ainsi une boucherie, une boulangerie un magasin d'appareils audio-visuels, une boutique de vêtements, un magasin de produits grecs, un pressing, un cordonnier, une couturière, une droguerie, une boutique artisanale, deux joailliers et plusieurs commerces de services (cafés, restaurants, coiffeurs, praticiens de la santé, mécanicien, etc.).

Cette situation est toutefois fragile et le lien entre le haut et le bas de la Grand-Rue n'a jamais pu être réalisé. L'aménagement d'une galerie d'art dans l'ancien bâtiment Duc permettra de créer ce lien et de sensiblement renforcer la vie de la Grand-Rue. A l'heure où le 1500ème anniversaire de l'Abbaye et l'ouverture au public du nouveau site patrimonial permet d'envisager un développement du tourisme, la Municipalité doit entreprendre des démarches pour améliorer la vie de son artère historique. Il apparaît en effet que le site patrimonial de l'Abbaye bénéficie d'une fréquentation réjouissante. Il appartient aux autorités communales de tout mettre en œuvre pour que ces visiteurs soit enclins à poursuivre leur chemin dans le reste de la ville.

8. Conclusion

Bien entendu, il serait illusoire de présenter le projet « Duc » comme une opération financière réalisée par la Ville. Même si l'opération ne créera certainement pas de profit direct, les coûts du projet proposé pourront toutefois être couverts par les rentrées locatives dans une proportion qui devrait osciller entre 90 et 110 %. En cas d'insuffisance de financement, la part à supporter par la collectivité publique sera donc faible. Compte tenu du fait qu'en réalisant cette opération la Ville maintient son riche patrimoine et dynamise sa vieille ville, ce léger risque financier apparaît comme largement supportable.

A l'analyse de ce qui précède et dans l'optique de mettre à disposition des générations qui nous suivront une Ville ayant su conserver son patrimoine de manière à le transmettre à son tour, le Conseil municipal vous propose d'accepter le crédit de construction tel que présenté.

Adopté par le Conseil municipal le 10 septembre 2014.

Municipalité de Saint-Maurice

Le Président
Damien Revaz



Le Secrétaire
Alain Vignon



Annexes : Photographies et plans
Annexe historique – La « Maison Duc » à travers l'histoire