

Demande de crédit complémentaire pour la transformation du Bâtiment Simplon 10, parcelle no 1309, folio 24, au lieu- dit "Au-Delà du Pont"

Message du conseil municipal au conseil général

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

En vertu de l'article 78, al. 3, de la Constitution cantonale du 8 mars 1907, ainsi que des articles 17, al. 1, et 31, al. 2, de la loi sur les communes du 5 février 2004, le conseil général délibère et décide du budget, des comptes, des dépenses spécifiques d'investissements ainsi que des crédits complémentaires.

Ainsi, nous avons le devoir de soumettre à votre approbation la demande d'un crédit complémentaire pour la transformation du Bâtiment Simplon 10, parcelle no 1309, folio 24, au lieu- dit "Au-Delà du Pont" et ses extérieurs.

I. Contexte

La Ville de Monthey dispose aujourd'hui de plusieurs structures réparties dans différents bâtiments communaux. Cette organisation, bien que fonctionnelle jusqu'ici, ne permet pas de répondre pleinement aux besoins actuels et futurs de la population.

L'objectif est de créer un **lieu vivant, ouvert sur la ville et accessible à différents publics**, en réunissant dans un même bâtiment l'ensemble du Service "**Enfance, Jeunesse & Intégration**". Ce regroupement vise à renforcer les synergies entre les différents pôles et à améliorer la qualité des prestations offertes.

Les locaux ont été pensés de manière **transversale et flexible**, permettant un usage partagé entre les différents pôles du Service (accueil, jeunesse, TSHM, cours de français, administration, etc.), tout en préservant l'identité propre à chacun.

Par ailleurs, le bâtiment choisi revêt une importance particulière :

- il est situé à l'entrée de ville ;
- il est classé à l'inventaire du patrimoine bâti (note 4+) ;
- son histoire et son caractère doivent être respectés.

Plusieurs **enjeux architecturaux et techniques** ont été identifiés :

- donner une identité claire à l'enveloppe extérieure du bâtiment, tout en intégrant les questions patrimoniales et énergétiques;
- adapter les façades, la toiture et les ouvertures en fonction des besoins constructifs et réglementaires;
- créer des circulations internes fluides et adaptées;
- proposer des aménagements extérieurs cohérents avec la nouvelle affectation;
- analyser le bâtiment sous l'angle sismique et technique, avec des solutions aux contraintes identifiées;
- intégrer les normes de sécurité incendie, d'accessibilité liées à la mobilité réduite.

Afin de répondre à une demande croissante des services, une **étude de faisabilité** a été réalisée en 2019-2020. Suite à cette analyse, la Ville a mandaté le bureau **B39 Architecture & Design**, basé à Monthey. Dès les premières étapes, il est apparu que le budget initialement estimé pour la transformation du bâtiment, de ses annexes et pour l'aménagement extérieur était insuffisant, en raison notamment :

- des mises aux normes obligatoires,
- du respect du patrimoine bâti,
- et des exigences en matière de sécurité.

II. Description du projet

Le projet concerne la rénovation et la réorganisation fonctionnelle du bâtiment sis au **Simplon 10**, destiné à accueillir le **Service "Enfance, Jeunesse & Intégration"**. L'objectif principal est de répondre aux besoins d'accueil des usagers tout en optimisant les coûts et en assurant la mise aux normes de sécurité.

Programme et organisation des espaces

L'affectation des locaux a été repensée afin de répondre aux missions du service et de rationaliser les dépenses. La nouvelle répartition est la suivante :

- **Sous-sol** : 4 caves, un local technique et un local de nettoyage ;
- **Rez-de-chaussée** : un secrétariat général, un espace Soluna, une garderie, ainsi qu'une cafétéria de 50 places avec cuisine ;
- **1er étage** : un espace polyvalent, 2 locaux de rangement, 9 bureaux, un secrétariat, un open space et 2 salles de conférence ;
- **2e étage** : une bibliothèque, un espace rencontre et 3 salles de classe ;
- **Combles** : une salle multifonction ;
- **Sanitaires** : présents à tous les étages, sauf au sous-sol et aux combles.

Interventions structurelles

Le bâtiment fait l'objet de travaux de **mise aux normes AEA1 et sismique** afin de garantir la conformité et la sécurité des usagers.

Construction et matérialité

Afin de réduire de manière significative les coûts, des choix précis ont été opérés concernant les matériaux, la simplification des distributions et l'optimisation des espaces. Certaines annexes, notamment les garages, ont été abandonnées dans le projet faute de budget, et se limiteront à un simple raccordement en eau et électricité.

Aménagements extérieurs

L'environnement extérieur du bâtiment présente un fort potentiel de végétalisation et de valorisation sociale. Une **démarche participative** a été engagée avec les futurs utilisateurs, en collaboration avec l'atelier MOP A Sàrl, afin de concevoir un projet innovant, sensible et économique.

Les ateliers menés à l'automne ont permis de définir plusieurs aménagements :

- démolition d'une maison au fond du jardin pour créer un **terrain d'aventure sécurisé** ;
- installation de places de parc pour trottinettes et vélos ;
- création d'un **espace extérieur garderie** sécurisé et végétalisé ;
- mise en place de cheminements clairs et sécurisés ;
- ajout de mobilier urbain pour favoriser un espace de qualité, inclusif et convivial ;
- valorisation des ressources existantes grâce à une démarche de récupération de matériel.

Cet avant-projet représente l'intention des utilisateurs via des ateliers participatifs. La prochaine étape prévue en janvier 2026 et de coordonner cet avant-projet avec les services communaux notamment le service "Sécurité" pour la question d'accessibilité des véhicules de secours et le service "Infrastructures, Mobilité, Environnement & Sports" pour minimiser les coûts d'entretien.

Contraintes et enjeux

Bien que ces aménagements extérieurs soient indispensables à la sécurité et à la qualité du site, ils ne peuvent pas être financés par le compte construction. Sans leur réalisation, plusieurs problématiques

demeureraient : absence de sécurité aux abords, manque d'infrastructures pour les usagers (stationnements vélos/trottinettes, cheminements), terrain accidenté, flux non séparés entre véhicules d'urgence et piétons, ainsi qu'une image dévalorisée pour un bâtiment dédié à l'accueil du public.

III. Devis

Bâtiment

Le montant octroyé pour la transformation de Simplon 10 s'élevait, au budget 2025, à **Fr. 4'500'000.–**. Il s'est agi d'une **rénovation très lourde et complexe**, rendue particulièrement difficile par les contraintes liées à un établissement accueillant du public et par divers éléments imprévisibles. Sans des **événements exceptionnels tels que l'augmentation significative des coûts des matériaux et la modification de la destination du bâtiments**, l'enveloppe initiale de Fr. 4'500'000.– **aurait pu être respectée**.

De plus, plusieurs imprévus arrivés en cours de chantier ont participé à faire augmenter le devis initial, soit :

- réalisation de micropieux dans le sol pour assurer la conformité du bâtiment aux normes parasismiques;
- démolition et reconstruction intégrale de la dalle sur sous-sol qui s'est révélée non conforme aux normes statiques et sismiques;
- remplacement complet de la charpente existante, qui s'est avérée sous-dimensionnée pour accueillir une nouvelle isolation et une installation photovoltaïque;
- remplacement de l'ensemble des fenêtres en PVC par des menuiseries en bois, conformes aux exigences énergétiques et à l'esthétique d'un bâtiment patrimonial, suite à l'inscription de l'édifice à l'inventaire communal du patrimoine bâti arrivé en cours de chantier;
- installation de nichoirs dans les avant-toits afin de promouvoir la biodiversité locale;
- suite au nettoyage des façades et à la découverte de fissures, un assainissement complet a été jugé nécessaire, remplaçant ainsi une simple peinture;
- Mise en place de batardeaux anti-crue devant les accès, conformément aux directives obligatoires d'un bureau spécialisé.

Malgré un important travail d'optimisation et de rationalisation du projet, le **devis général** s'élève aujourd'hui à **Fr. 5'969'961.79** (hors subventions), soit **Fr. 1'469'961.79** de plus que le crédit d'investissement initial. Après déduction d'une **subvention cantonale estimée à Fr. 272'000.–**, le **dépassement net** pour le bâtiment s'élève donc à **Fr. 1'197'961.79**.

Le **Conseil général** est donc **informé du dépassement net de Fr. 1'197'961.79** pour la transformation du bâtiment Simplon 10. Il convient néanmoins de souligner que le coût au m³ du bâtiment, après subvention, s'établit à **Fr. 888.47/m3**.

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs prévus visent à transformer le site en un **véritable parc urbain**, s'appuyant sur une démarche innovante et participative. Le coût total de ces aménagements est estimé à Fr. 400'000.--. L'atelier MOP A Sàrl propose une **approche originale fondée sur l'ouverture au dialogue, la participation des usagers et la valorisation des ressources locales**. Cette méthode, déjà appliquée avec succès lors du projet du Cycle du Reposieux, a permis de respecter l'enveloppe budgétaire tout en créant une dynamique collective et fédératrice.

Le Conseil général est ainsi invité à accorder **un crédit complémentaire de Fr. 400'000.--** afin de permettre la réalisation complète des aménagements extérieurs. Ce projet, mené avec et pour les utilisateurs, offrira à la Ville un nouvel espace public de qualité, constituant une véritable plus-value pour la collectivité. Le financement pourra être intégralement **assuré par le compte de provision n° 2058.01, intitulé « Provision pour aménagements publics », doté de Fr. 400'000.– et régi par l'art. 50 du RCCZ**.

IV. Décision du conseil municipal

L'enveloppe budgétaire concernant le bâtiment et les aménagements est en dépassement. Ainsi, il informe le Conseil général du **dépassement net de Fr. 1'197'961.79** et il l'invite à valider une **augmentation en sus du dépassement net du crédit d'investissement de l'ordre de Fr. 400'000. --**, afin de réaliser les aménagements extérieurs par et pour l'utilisateur.

Cette somme peut être financée par le compte de provisions n° 2058.01, intitulé « *Provision pour aménagements publics* », doté de Fr. 400'000.– et régi par l'art. 50 du RCCZ.

V. Conclusions

L'octroi d'un crédit d'investissement complémentaire permettra de financer la transformation complète du bâtiment Simplon 10 afin d'accueillir le Service "Enfance, Jeunesse & Intégration", ainsi que de réaliser des aménagements extérieurs dans le cadre d'une démarche participative et innovante menée en 2024 et 2025, dans l'attente de sa mise en œuvre en 2026.

En nous fondant sur l'article 78, al. 3, de la Constitution cantonale du 8 mars 1907, ainsi que sur les articles 17, al. 1, 31, al. 2, de la loi sur les communes du 5 février 2004, et en nous appuyant sur les considérations susmentionnées et la décision du conseil municipal du 13 octobre 2025, nous vous invitons à octroyer un crédit complémentaire de Fr. 400'000.--, montant qui permettra de réaliser des aménagements extérieurs de qualité par et pour l'utilisateur.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Monthey, le 20 octobre 2025

Au nom du Conseil Municipal

Le Président :
F. Thetaz

Le Secrétaire :
S. Schwery

Annexes :

- Plans du projet
- Plan du parc
- Devis général – aménagements extérieurs