

Rapport n° 03

Demande de crédit complémentaire pour la transformation du bâtiment Simplon 10

1. Préambule

Le Conseil municipal a soumis à la Commission de gestion l'étude d'une demande de crédit complémentaire pour la transformation du Bâtiment Simplon 10, parcelle no 1309, folio 24, au lieu-dit "Au-Delà du Pont".

Dans l'optique de la séance du Conseil général du lundi 1^{er} décembre 2025, la Commission s'est réunie à quatre reprises, soit les lundis 27 octobre, et 3-10-17 novembre 2025. Elle a notamment pu bénéficier de la présence et des explications de M. Fabrice Thétaz, Président de la Municipalité, M. Joël Pasquier, Conseiller municipal en charge du dicastère Aménagements, Urbanisme & Bâtiment, ainsi que de M. Mathias Pannatier, chef du service Urbanisme, Bâtiments et Constructions, M. Gérald Gay-Descombes, chef du service Finances & Gestion et son adjoint M. Karim Chérif. Il est également à relever la présence de M. David Mariétan, Président du Conseil général.

Liste des présences	
M. Olivier Ostrini (PS-GC), Président	27 octobre/3-10-17 novembre
Mme Nancy Multone (MD), Rapporteur	27 octobre/3-10-17 novembre
M. Filipe Batista (PLR), Membre	27 octobre/3-10-17 novembre
M. Antoine Bellwald (PLR), Membre	27 octobre/3-10-17 novembre
M. Adrien D'Errico (PS-GC), Membre	27 octobre/3-10-17 novembre
Mme Estelle Métrailler (MD), Membre	3-10-17 novembre
M. Philippe Mignot (LC), Vice-Président	27 octobre/3-10-17 novembre
M. Pierre-Yves Moulin (PLR), Membre	27 octobre/3-10-17 novembre
M. Pascal Pochon (LC), Membre	27 octobre/3-10-17 novembre

2. Contexte et enjeux

Selon le message, les réponses et les explications reçues en séances de la part de la Municipalité, elle souhaite regrouper l'ensemble du service Enfance, Jeunesse & Intégration dans un même bâtiment, afin d'améliorer la coordination entre ses pôles et renforcer la qualité des prestations offertes à la population. L'objectif est de créer un lieu central, vivant et accessible, pensé de manière flexible et partagée, tout en respectant l'identité de chaque entité du service. Le bâtiment choisi revêt une importance particulière : il est situé à l'entrée du centre-ville et est classé à l'inventaire du patrimoine bâti (note 4+).

Le projet doit concilier plusieurs contraintes architecturales, techniques et réglementaires, notamment, le respect et la mise en valeur du patrimoine, tout en assurant une identité claire au bâtiment.

Une étude de faisabilité (2019-2020) a confirmé la pertinence du projet. Cependant, dès les premières étapes, il est apparu que le budget initial était insuffisant, principalement en raison de la mise aux normes obligatoires, de la préservation du patrimoine bâti, des exigences accrues de sécurité et d'une absence de réserve pour imprévus.

Le projet initial global était estimé à CHF 4.5 millions comprenant un montant de CHF 400'000 pour les aménagements extérieurs. La Municipalité informe le Conseil général d'un dépassement net de plus de CHF 1.2 million. La Commission joint à ce rapport la note du service Urbanisme, Bâtiments et Constructions à l'intention de la Commission de gestion, qui répond à ses différentes questions sur ce dépassement. La Commission a demandé s'il était possible de livrer le bâtiment sans aménagement extérieur. Le bâtiment ne peut pas être livré en l'état et par conséquent les aménagements extérieurs nécessitent un crédit complémentaire.

3. Demande de crédit complémentaire pour les aménagements extérieurs

Le Conseil général est invité à statuer sur l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 400'000 afin d'exécuter les aménagements extérieurs.

Au terme de son analyse, la Commission de gestion a reçu les informations détaillées tant du projet que du dépassement de la transformation du bâtiment Simplon 10. Elle souligne la qualité des informations transmises par la Municipalité et remercie les représentants présents du service pour leurs explications claires, transparentes et complètes.

Cependant la Commission s'étonne que le Conseil général doive se prononcer sur ce crédit complémentaire, alors que le bâtiment n'est pas livrable sans aménagement extérieur.

De plus, la Commission exprime sa vive préoccupation face aux dépassements budgétaires récurrents observés dans plusieurs projets communaux récents. Elle rappelle la nécessité d'un suivi financier et technique, afin de garantir une planification plus réaliste et une meilleure maîtrise des coûts.

Saluant la volonté de transparence de la Municipalité, la Commission, par sept voix pour et deux abstentions, propose au Conseil général d'accepter le crédit complémentaire de CHF 400'000, tout en exigeant de cette dernière qu'elle prenne toutes les mesures nécessaires pour un suivi plus rigoureux.

Monthei, le 17 novembre 2025

Le Président

Olivier Ostrini



La Rapporteure

Nancy Multone



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

Note à l'intention de la Commission de Gestion du Conseil Général

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Pour donner suite à la séance du 27 octobre 2025 et au courriel du 30 octobre 2025 demandant des compléments concernant le point - *demande de crédit complémentaire pour la transformation du Bâtiment Simplon 10, parcelle no 1309, folio 24, au lieu- dit "Au-Delà du Pont"* - vous trouverez, ci-dessous, les explications demandées.

Dans le rapport, plusieurs explications sont listées pour le surcoût, nous aimerais avoir le détail du surcoût par ligne.

1. Contexte général et évolution des coûts de la construction

L'enveloppe budgétaire initiale de **Fr. 4'500'000.–** avait été établie sur la base des prix de la construction connus au moment de la planification du projet. Toutefois, plusieurs **événements exceptionnels** sont intervenus en cours de chantier, rendant impossible le maintien de cette enveloppe sans compromettre la conformité réglementaire et la qualité architecturale du bâtiment.

Selon les **indices suisses des prix de la construction** publiés par l'**Office fédéral de la statistique (BFS)**, les coûts de la construction ont connu une **augmentation moyenne de +14 % entre 2020 et 2024**, avec des hausses plus marquées dans le **gros œuvre (+16 %)** et les **installations techniques (+12 %)**. (Source : [BFS – Indice des prix de la construction](#))

De même, l'analyse sectorielle de **Wüest Partner (rapport 2024)** indique une **hausse continue des coûts de construction** liée à :

- la tension sur les chaînes d'approvisionnement des matériaux (acier, bois, béton) ;
- l'augmentation des exigences énergétiques et environnementales ;
- et la pénurie persistante de main-d'œuvre qualifiée. (Source : [Wüest Partner, "Prix de la construction 2024"](#))

Ainsi, l'enveloppe initiale de **Fr. 4'500'000.–** avec une période de référence entre **2020–2024** avec les données du **BFS** et de **Wüest Partner**, les coûts de la construction ont augmenté entre **+12 % et +16 %** selon les corps de métier. Nous retiendrons la **moyenne prudente de +14 %**, valeur médiane confirmée par les statistiques nationales pour le secteur résidentiel et tertiaire.

Par conséquent, l'augmentation du coût de la construction explique déjà **+Fr. 630'000.–** de dépassement potentiel, soit une hausse purement conjoncturelle.

2. Détail des coûts supplémentaires liés aux adaptations techniques et réglementaires

a) Micropieux et renforcement parasismique

Afin d'assurer la conformité du bâtiment aux **normes parasismiques (norme SIA)**, la réalisation de **micropieux** a été nécessaire. **Montant : Fr. 95'000.–** Ces fondations spéciales ont permis de stabiliser l'assise du bâtiment, sans lesquelles la sécurité structurelle n'aurait pas pu être garantie.

b) Dalle sur sous-sol – non-conformité statique et sismique

Lors des travaux, la dalle existante s'est révélée **non conforme aux normes statiques et sismiques**. Une **démolition et reconstruction complète** a été imposée. **Montant : Fr. 46'000.–**

Ensuite, la reconstruction des dalles a été chiffrée à **Fr. 145'000.–**. En effet, l'ingénieur civil a proposé une **variante d'exécution en charpente métallique**, permettant de :

- réduire le coût global du **CFC 214** (béton armé) ;
- garantir une **hauteur sous poutre minimale de 2,40 m** ;
- diminuer la hauteur des sommiers principaux.

c) Remplacement complet de la charpente

La **charpente existante**, sous-dimensionnée, ne permettait pas de supporter la **nouvelle isolation** et les **panneaux photovoltaïques**. Une **reconstruction intégrale** a donc été nécessaire pour respecter les **normes SIA**. **Montant : Fr. 130'000.–**

d) Remplacement des fenêtres

En cours de chantier, le bâtiment a été **inscrit à l'inventaire communal du patrimoine bâti**. Cette décision a imposé le remplacement de toutes les fenêtres PVC prévues par des **menuiseries en bois**, plus conformes aux exigences énergétiques et esthétiques d'un bâtiment protégé. **Montant : Fr. 217'000.–**

e) Installation de nichoirs pour la biodiversité

Conformément aux recommandations environnementales communales, des **nichoirs intégrés dans les avant-toits** ont été installés afin de **favoriser la biodiversité locale**. **Montant : Fr. 44'000.–**

f) Assainissement complet des façades

Après le nettoyage, la découverte de **nombreuses fissures** a révélé un état de dégradation supérieur à celui estimé. Un **assainissement complet** a été nécessaire à la place d'une simple peinture, pour garantir la durabilité du crépi et l'étanchéité. **Montant : Fr. 140'000.–**

g) Mise en place de batardeaux anti-crue

Sur la base d'un **rapport d'un bureau spécialisé**, il a été rendu obligatoire d'installer des **batardeaux anti-crue** devant les accès principaux, afin de se conformer aux directives cantonales en matière de gestion des eaux. **Montant : Fr. 35'000.–**

h) Ventilation mécanique contrôlée

Le projet initial prévoyait uniquement des aérations dans les salles d'eau. Cependant, les analyses du **thermicien et de l'ingénieur CVS** (phases 31-32) ont démontré l'obligation d'une **ventilation mécanique complète du bâtiment**, pour garantir la qualité de l'air et la conformité énergétique (norme SIA). **Montant : Fr. 217'000.–**

i) Accès aux combles

La **suppression de l'accès de l'ascenseur aux combles** a nécessité la mise en place d'un **monte-personne** entre le niveau 2 et les combles. **Montant : Fr. 22'000.–**

h) Absence de réserve pour imprévus

Le **devis général (DG)** ne prévoyait **aucun montant de réserve pour divers et imprévus**. Or, pour un projet de cette complexité – intégrant réhabilitation structurelle, contraintes patrimoniales et mise en conformité sismique –, il est d'usage de **prévoir une marge d'environ 10 % du coût total des travaux** pour absorber les aléas techniques et administratifs.

Ainsi, une réserve de l'ordre de **Fr. 450'000.–** aurait normalement dû être incluse, ce qui aurait permis de **mieux maîtriser le dépassement budgétaire global**. Chose faite avec le CFC dédié aux aménagements extérieurs.

Dans le projet initial, quel montant était prévu initialement pour les extérieurs ?

Un montant de Fr. 400'000.– était prévu.

Pourquoi le montant de 400'000 CHF n'est pas simplement ajouté au budget 2026 ?

Dans un souci de transparence et de dialogue sain avec le Conseil général, le Conseil municipal a décidé de procéder de la manière présentée.

Monthey, le 31 octobre 2025
Mathias Pannatier, chef de Service UBC.