

numéro 51

BULLETIN d'information

MUNICIPALITÉ DE PORT-VALAIS



Bulletin d'information

Edité par
la Commune de Port-Valais

Paraît au minimum
2x par année

Impression
1850 exemplaires
Imprimerie Gessler SA
1950 Sion

CONVOCAATION

L'Assemblée Primaire de Port-Valais est convoquée pour le
mardi 6 octobre 2015 à 20h00
à la salle des spectacles du Bouveret.

Ordre du jour:

1. Ouverture de l'Assemblée
2. Présentation du projet «Bellossy» par l'entreprise Implenla Immobilier SA
3. Octroi d'un droit de superficie d'environ 29'000 m² à l'entreprise Implenla Immobilier SA
4. Autorisation d'acquérir la Gare pour le montant de Fr. 950'000.-
5. Autorisation d'emprunter Fr. 1'000'000.- pour financer l'acquisition mentionnée au point 4
6. Divers

Administration communale
de Port-Valais

Aménagement secteur «Bellossy»

Historique

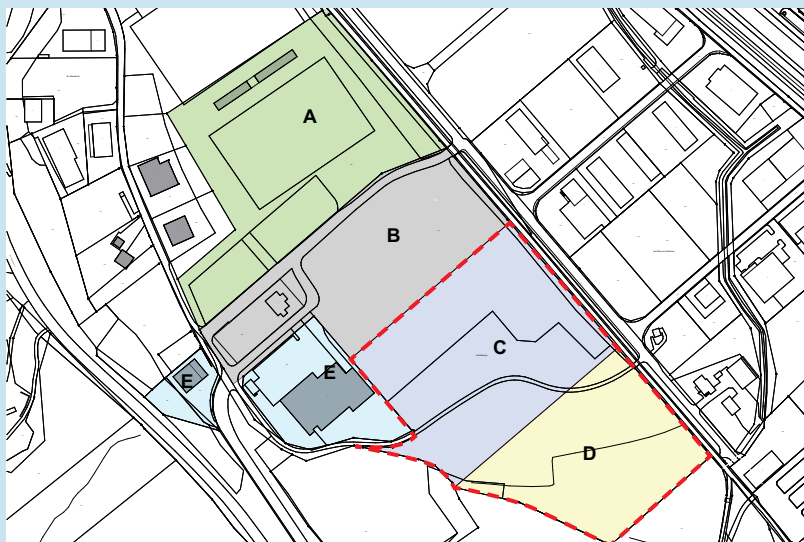
Le 26 janvier 1999, l'Assemblée Primaire acceptait l'achat de la propriété BTR, usine d'éléments de béton préfabriqués, qui avait transféré ses activités dans le nord vaudois.

L'achat de cette propriété, d'env. 80'000 m² pour Fr 2'300'000. -, a permis, selon le plan mentionné ci-après:

- d'attribuer en zone d'utilité publique (centre sportif) env. 26'000 m² (secteur A)
- d'attribuer au parc arrière 17'000 m² (secteur B)
- et de vendre (Migros et Grept Christophe) env. 8'000 m² (secteur E)

et après ces décisions:

- d'affecter une zone touristique T2 29'000 m² (secteur C & D)
- env. 80'000 m²



Les travaux d'aménagement du parc arrière (secteur B) vont débuter cet automne et devraient se terminer au printemps 2016. Ce parking sera agréablement aménagé, donnant une image de l'entrée du village bien plus attrayante qu'actuellement.

Une surface d'env. 29'000 m² au sud de la nouvelle route reste à disposition (secteur C et D).

Le Conseil communal souhaite utiliser cette zone pour une zone mixte T2 destinée aux commerces, bureaux, logements, hôtel et activités sportives et de loisirs.

Cette zone représente l'entrée du Bouveret par le giratoire du Remonfin.





La mise en valeur de ce secteur devra pouvoir assurer un développement rationnel et harmonieux des constructions tout en prenant en compte les valeurs naturelles existantes du site et les compléter par de nouveaux aménagements tenant compte des contraintes environnementales.

Secteur d'intention hôtelière

Vue nord-ouest



Vue sud-ouest



Le Conseil communal estime que la Commune ne doit pas être le maître d'œuvre d'un tel projet immobilier, n'ayant ni la connaissance technique, ni la connaissance commerciale. D'autre part, ce projet nécessite des investissements lourds que la Commune ne serait pas à même de supporter. Le Conseil communal a été approché par le groupe Implenla Immobilier SA, qui souhaite collaborer à la réalisation de ces aménagements.

Ce partenariat est prévu comme suit :

- Octroi d'un droit de superficie, cessible, sur 70 ans au minimum, à Implenla Immobilier SA.

Le montant du droit de superficie sera déterminé en fonction de l'affectation des constructions futures.

A savoir :

- Affectation commerciale à Fr. 18.- le m² indexé dès la 5^{ème} année
- Affectation hôtelière et animations touristiques à Fr. 6.- le m² indexé dès la 5^{ème} année
- La redevance est estimée chaque année entre env. Fr. 300'000.- à 400'000.- en fonction des surfaces attribuées.

La démarche

Implenla Immobilier SA a accepté ces conditions et est disposée à établir à ses risques et frais, après l'octroi du droit de superficie, le développement de la parcelle avec toutes les démarches et études nécessaires à l'obtention d'un plan de quartier conforme aux plans directeurs cantonal et communal qui seront en vigueur ; puis à l'obtention d'une (des) autorisation(s) de construire définitive(s) en force conforme(s) au plan de quartier précité.

Implenla Immobilier SA souhaite établir cette démarche en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes.

Lors de la séance du 6 octobre, Implenla Immobilier SA souhaite pouvoir présenter une première étude qui se focalise sur un diagnostic de la parcelle avec ses contraintes et enjeux. Des idées de programme seront également évoquées mais ces dernières devront être approfondies par la suite. Implenla Immobilier SA prévoit une démarche participative en collaboration avec la Commune et ses habitants, ainsi que les acteurs économiques de la commune avec qui elle a déjà eu des contacts.

Exemple d'implantation des différents secteurs



Périmètre d'intention pour des loisirs et commerces

Place publique

Plan d'eau et/ou Biotope

Périmètre d'intention hôtelière

Après cette phase de diagnostic, une validation du programme devra avoir lieu puis l'élaboration d'un plan de quartier et d'un permis de construire. Implenla Immobilier SA se réserve la possibilité d'organiser un concours d'urbanisme et/ou d'architecture avec divers bureaux locaux et autres, afin de favoriser la réflexion et valoriser l'entrée du village.

Prémices du projet

Ce site a déjà été identifié comme un site qui se prêterait particulièrement bien à des activités touristiques et commerciales.

Le site entièrement pédestre pourrait accueillir les affectations suivantes :

- Hôtel: l'offre hôtelière actuelle semble être incomplète et mériterait d'être renforcée, afin de pouvoir répondre à l'attractivité touristique de la Commune.
- Activités de loisirs et sports: en complément, des activités de loisirs pourraient se voir renforcées par de nouvelles installations qui viendraient compléter l'offre actuelle. Des pistes de réflexions sont en cours.
- Commerces: une zone de village commercial pourrait également y être développée en relation avec les commerçants déjà présents dans la Commune.

L'ensemble des constructions devront être reliées par des cheminements piétonniers agréables et agrémentés par des aménagements de biodiversité, tels qu'étangs, arborisation. Une importance particulière sera portée sur la fonction relai entre la parcelle et la forêt, ainsi qu'avec le Tové.

Avantages pour la Commune de Port-Valais

- Outre l'aspect financier non négligeable, ce projet permet une mise en valeur de l'entrée du village, complétant l'aménagement du parc arrière d'environ 400 places dont les travaux devraient être terminés au printemps 2016 avec :
 - Commerces et activités dans un cadre naturel et agréable.
 - Hôtel et aménagements touristiques complémentaires, dynamisant ainsi un secteur qui jusqu'à présent n'était pas une image de marque d'une commune dynamique.
- La démarche «biodiversité» est primordiale et un soin tout particulier sera apporté dans ce sens.
- La viabilité de la structure hôtelière a été confirmée par des professionnels expérimentés, l'accès immédiat, ainsi que la vue plongeante depuis la route cantonale étant un avantage indéniable pour cette catégorie d'hôtel (3*).
- La structure hôtelière permettra d'accueillir des utilisateurs du complexe sportif dans des conditions plus confortables qu'actuellement.

Nous rappelons que le groupe Implen SA est le leader de la construction et du développement immobilier en Suisse. Cette entreprise a plus de 150 ans d'expérience et possède à son actif beaucoup de références dans tous les domaines et cantons de la Suisse. Le groupe Implen Immobilier SA attache une importance particulière au développement durable qui fait partie de ses valeurs en tant que responsabilité sociale et écologique. Implen SA appliquera ces engagements sur le secteur Bellossy. Vous pouvez dès à présent consulter leur site internet www.implen.com et www.sustainability.implen.com

Nous nous permettons également de rappeler que, dans le cadre de la révision du plan des zones, le Service du Développement Territorial (SDT) a accepté le maintien de ce secteur en zone constructible uniquement en raison des projets d'aménagement en cours de discussion avec Implen Immobilier SA. Le SDT n'a toutefois pas caché qu'il devrait sans doute reconsidérer la situation sans réalisation concrète à moyen terme, en particulier la partie sud de la parcelle en arrière du cordon boisé, soit env. 12'000 m². Dans ce cas, cette surface serait certainement réaffectée en zone agricole. Il s'agit d'une perte conséquente de plus Fr. 1'500'000.- pour la Commune sans retour financier du Canton ou de la Confédération.

Par cette présentation à l'Assemblée Primaire du 6 octobre, le Conseil communal et Implen Immobilier SA espèrent que nous pourrons vous convaincre de la faisabilité de ce projet et surtout de la valeur ajoutée qu'il pourrait apporter à Port-Valais et son économie locale, sans pour autant nuire à la qualité de vie de ses habitants.



Le Conseil communal vous propose d'accepter l'octroi du droit de superficie permettant un aménagement rationnel et agréable de l'entrée du village du Bouveret.

Achat de La Gare



Préambule

Depuis de nombreuses années, le Conseil communal est en contact régulier avec les CFF pour la mise en valeur de ce bâtiment.

Jusqu'à ce jour, le service chargé de l'entretien du bâtiment de la Gare n'a pas pu donner suite à nos différentes demandes (entre autres: réfection des façades, utilisation plus rationnelle du bâtiment, location pour un cabinet vétérinaire, etc.) notamment en raison d'un budget insuffisant.

Or, cette année, la Direction des Domaines des CFF a décidé d'offrir à la Commune de Port-Valais la possibilité d'acquiescer ce bâtiment aux conditions suivantes:

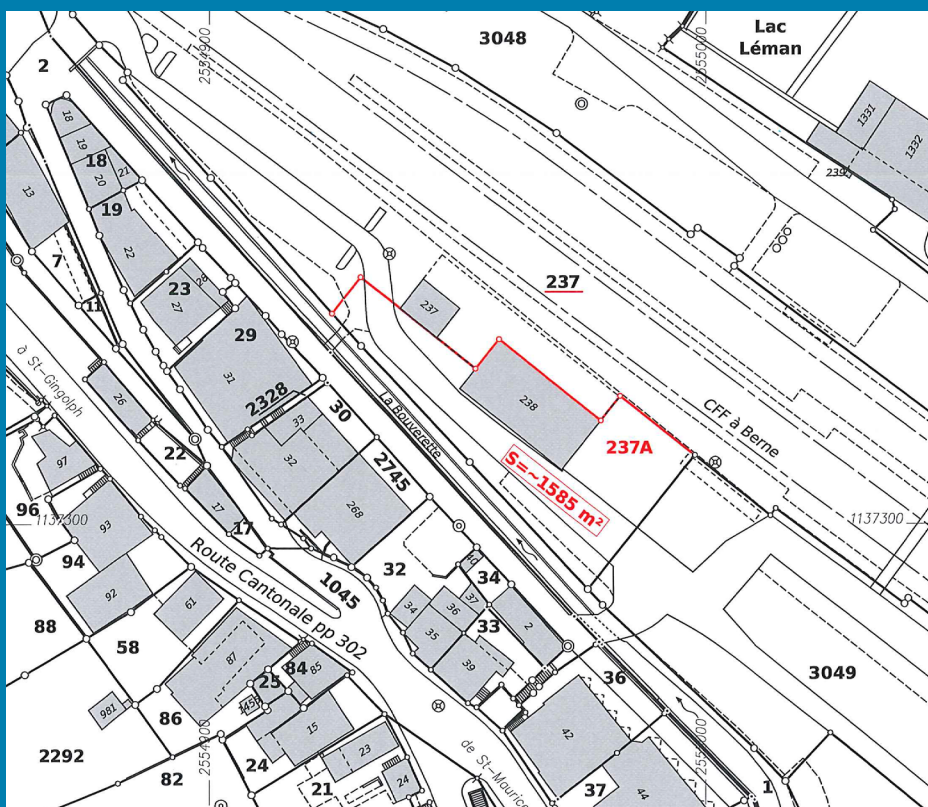
Prix:

Fr. 950'000.-, pour le bâtiment principal (l'annexe et la marquise ne faisant pas partie de la transaction selon plan ci-après).

Délai de décision:

Impérativement au 31.12.2015.

Cette offre ferme n'a été adressée qu'à la Commune. En cas de désintérêt de notre part, les CFF conserveront le bâtiment sans prévoir à court et moyen terme des réfections et améliorations souhaitées par tous et ne donneront pas suite à d'éventuelles nouvelles demandes d'achat, dans tous les cas pas ces prochaines années.



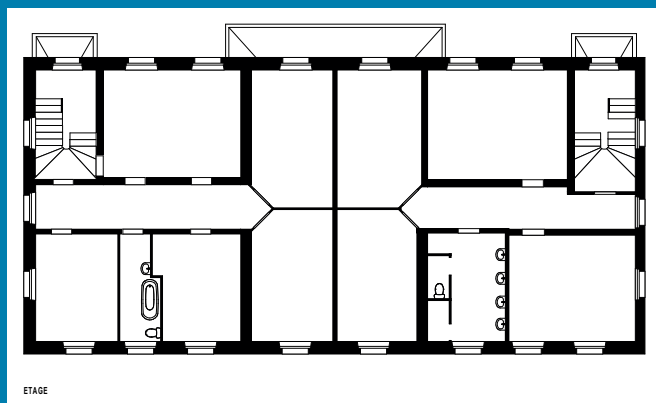
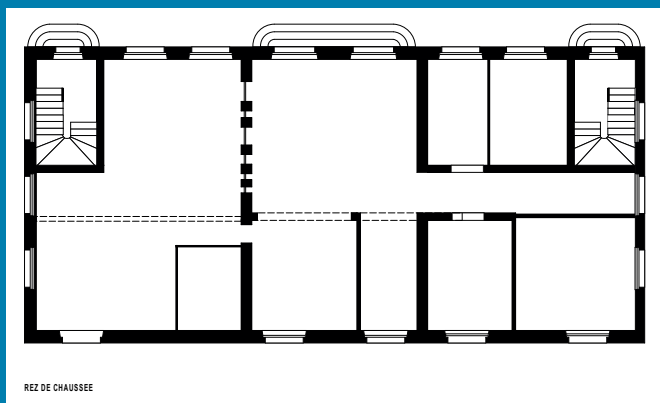
Etat actuel du bâtiment

La structure de ce bâtiment, construit dans les années 1920, est saine.

PLAN DES FAÇADES LORS DE LA CONSTRUCTION



PLANS INTERIEURS



- Les caves, construites dans la nappe phréatique, ne présentent aucun signe d'humidité.
- Le rez-de-chaussée, utilisé actuellement par l'Office du Tourisme et le Club d'Aviron, a une surface utile d'environ 300 m²:
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages sont aménagés en 3 appartements dont un loué et des locaux mis à disposition à l'époque des chemins de fer suisses et français (réfectoire, sanitaires et chambres) sont actuellement utilisés comme locaux de travail d'une entreprise de la place.
 - les combles (v/photo ci-contre) sont également sains. Des travaux, certes conséquents, permettraient d'obtenir une très belle salle d'exposition/de réception.

Utilisation actuelle de la Gare

CFF immobilier a conclu 5 contrats de location, avec des délais de résiliation de trois mois, permettant ainsi une relative souplesse en cas de volonté de transformation dans de courts délais.

Ces locations, charges comprises, représentent un montant annuel d'environ Fr. 22'000. -.



Objectif du Conseil communal

Dans un premier temps, le but est d'obtenir l'autorisation d'acquérir ce bien:

- idéalement centré
- d'une qualité architecturale incontestable
- d'un volume permettant différentes affectations
- d'un prix correct. Rappelons à ce sujet que le prix proposé de cet achat est d'environ Fr. 240.- le m³ (Fr. 950'000.- : 4'000 m³).

Nous rappelons que les discussions avec les CFF pour la mise en valeur de ce bâtiment se sont échelonnées sur au moins deux décennies et qu'enfin une solution peut être envisagée.

Par conséquent, le Conseil communal demande aux citoyens de ne pas laisser passer cette opportunité.

Dans l'immédiat, aucune affectation précise n'est retenue. Le Conseil communal souhaite se laisser le temps de la réflexion avant de soumettre aux citoyens une proposition d'aménagement, d'autant plus que cet achat ne péjorerait pas les finances communales, selon décompte ci-dessous. Par contre, il souhaite dans le courant du printemps 2016 entreprendre des travaux de réfection des façades, devisés à env. Fr. 250'000.- qui ne mettent pas en cause les futurs travaux d'aménagements intérieurs. Nous vous indiquons ci-après la situation comptable telle qu'elle se présenterait en cas d'acceptation de l'Assemblée.

• Prix d'achat	Fr. 950'000.-
• Frais d'acte, y compris inscription au Registre Foncier	Fr. 25'000.-
	<hr/>
	Fr. 975'000.-
+ Réfection des façades et contrôle de la toiture pour éviter des infiltrations	Fr. 225'000.-
	<hr/>
	Fr. 1'200'000.-

Financés comme suit:

• Prêt bancaire	Fr. 1'000'000.-
• Trésorerie et marge d'autofinancement	Fr. 200'000.-
	<hr/>
	Fr. -.-
	=====

Coût de fonctionnement annuel

Recettes minimales (location actuelle)	Fr. 22'000.-
--	--------------

Frais

• Intérêts bancaires: Fr. 1'000'000.- à 0.75 % (taux moyen d'un emprunt à taux fixe d'un délai d'environ 10 ans)	Fr. 7'500.-
• Assurance du bâtiment, y compris revenu locatif (valeur d'assurance estimée à Fr. 3'500'000.-)	Fr. 3'000.-
• Frais annexes (chauffage, conciergerie, etc.)	Fr. 6'000.-
	<hr/>

Boni

Fr. 5'500.-
=====

Ce budget nous permet de constater que cet achat s'autofinance et n'a, durant la période de réflexion sur l'affectation, pas d'incidence négative sur le budget de fonctionnement de la Commune.

Pour ces différentes raisons, le Conseil communal propose d'accepter cet achat, préservant ainsi pour l'avenir nos objectifs d'aménagement de ce secteur névralgique de notre Commune.