

numéro 48

# BULLETIN d'information

MUNICIPALITÉ DE PORT-VALAIS



Bulletin d'information

Edité par  
la Commune de Port-Valais

Paraît au minimum  
2x par année

Impression  
1800 exemplaires  
Imprimerie Gessler SA  
1950 Sion

## CONVOCAATION

L'Assemblée Primaire de Port-Valais est convoquée pour le  
**mardi 11 novembre 2014 à 20h00**  
à la salle des spectacles au Bouveret.

### Ordre du jour:

1. Ouverture de l'Assemblée
2. Partenariat avec la Fondation Interprofessionnelle Sanitaire de Prévoyance/Approbation d'un droit de superficie
3. Plan de Quartier «La Charrière»/Présentation et demande d'approbation
4. Plan de Quartier «A la Lanche»/Présentation et demande d'approbation
5. Divers

Selon les dispositions légales, le projet de partenariat avec la Fondation Interprofessionnelle Sanitaire de Prévoyance ainsi que les plans de quartier sont déposés jusqu'au jour de l'Assemblée Primaire au Greffe communal où chaque citoyen a la possibilité de les consulter durant les heures d'ouverture des guichets. Ces documents peuvent également en partie être téléchargés sur le site Internet [www.port-valais.ch](http://www.port-valais.ch).

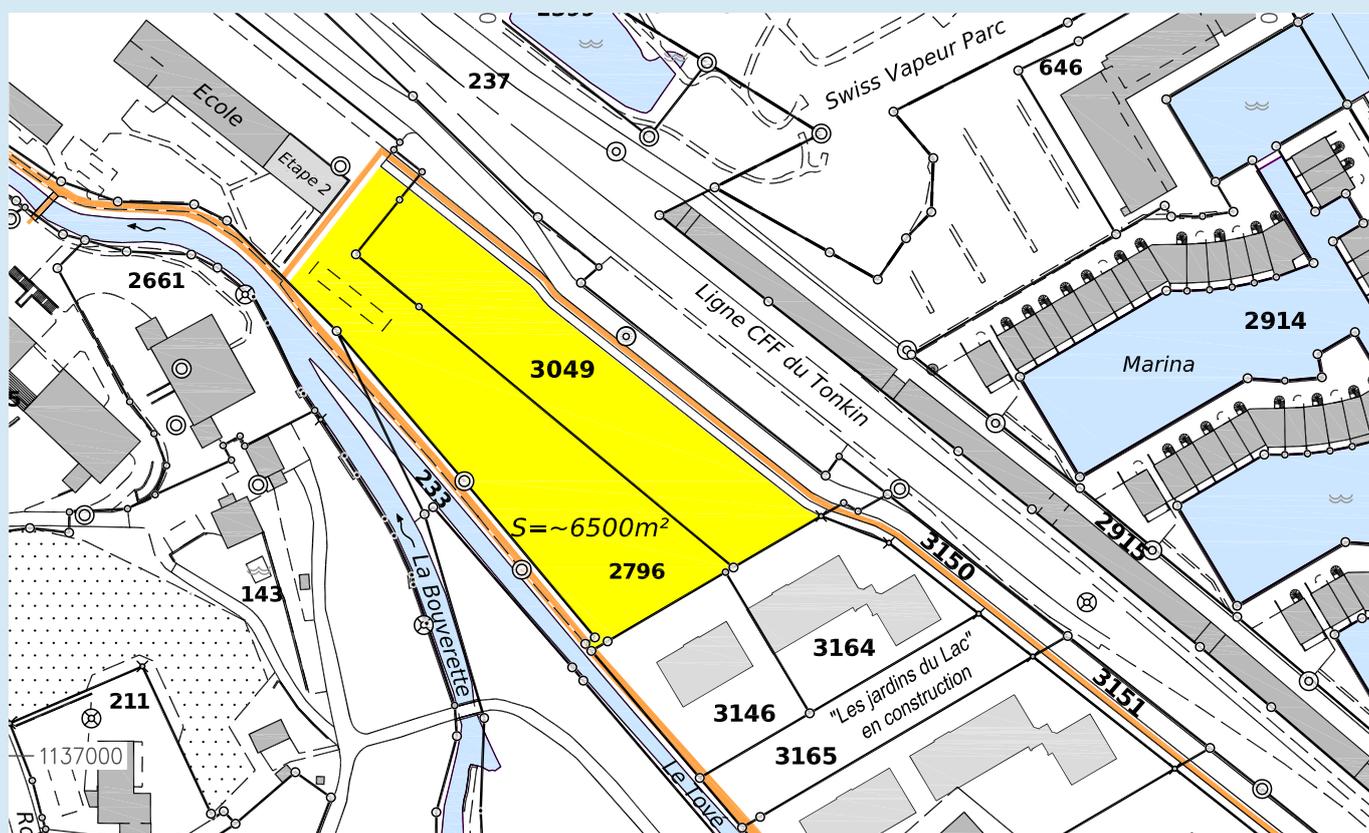
Administration communale de Port-Valais

# Partenariat avec la Fondation Interprofessionnelle Sanitaire de Prévoyance (FISP) Approbation d'un droit de superficie

## Historique

Depuis plusieurs années, notre Commune souffre d'un manque flagrant d'appartements à louer.

En 2009, lors de l'achat aux CFF d'environ 11'000 m<sup>2</sup> sur la place de la Gare, la Commune, déjà propriétaire de la bande de terrain longeant le Tové, entre la propriété de M. Pierre-François Ferrin et le complexe scolaire de la Bouverette, a pu bénéficier d'une surface d'un seul tenant d'environ 6'500 m<sup>2</sup>, idéalement située (voir plan ci-après).



Conscient de cette situation particulièrement intéressante, le Conseil communal a cherché à optimiser ce terrain et a proposé le 26 février 2013 à l'Assemblée Primaire la révision partielle du secteur «La Lanche», qui l'a acceptée.

La proposition du Conseil communal avait comme objectif de créer un partenariat avec un investisseur privé permettant le développement d'un programme de construction avec :

- mixité de logements à louer,
- des infrastructures d'intérêt public, telles que notamment UAPE et crèche,
- des places de stationnement pour ces nouvelles activités, ainsi que pour le village.

Aujourd'hui, les transactions avec ce partenaire privé se sont finalisées et un accord de principe a été trouvé avec la FISP ([www.fisp.ch](http://www.fisp.ch)), soit une institution de prévoyance professionnelle qui développe et gère des solutions pour répondre aux besoins «2<sup>ème</sup> pilier» de ses assurés et adhérents:

- Ses adhérents sont, outre des acteurs directs comme de grands établissements hospitaliers, des entreprises économiquement liées au monde de la santé.
- Tous ont choisi une solution propriétaire entièrement dédiée à la satisfaction des intérêts des assurés.
- La FISP compte quelque 9'000 assurés (dont certains habitants de la Commune) et gère plus de 1,2 milliard de placements.
- Elle bénéficie d'une assise financière saine et d'une organisation efficace, dont témoignent les indicateurs analysés régulièrement par experts et autorité de surveillance (ex: degré de couverture 107 %).
- Le Conseil de Fondation, composé de 8 membres élus paritairement par employeurs et collaborateurs des adhérents, et les commissions qui en sont issues, se donnent les moyens de définir et atteindre des objectifs de prévoyance de haute qualité.
- L'application de cette stratégie, fondée sur une gestion des risques professionnelle et un respect des principes de bonne gouvernance, se traduit en résultats concrets en faveur des assurés.
- Pour y parvenir, la FISP s'appuie sur une structure opérationnelle évolutive bénéficiant d'une veille concurrentielle permanente, comprenant un employé (Direction) et des mandats externes spécialisés dans divers domaines: Gestion administrative et comptable, Organe de révision, Expert en prévoyance, Placements, Immobilier direct.
- Cette organisation, sans actionnaire ou autres parties prenantes à rémunérer, témoigne d'une démarche à la fois pragmatique et professionnelle, qui permet d'aligner les intérêts d'une Fondation exclusivement au bénéfice des assurés et adhérents.
- En matière d'immobilier direct, la FISP a une ferme volonté d'augmenter les investissements de ce type et s'en est donné les moyens:
  - Sur la période 2013-14, la Fondation a renforcé ses capacités d'analyses et d'actions en la matière, via l'arrivée au sein du conseil d'un professionnel, sans conflit d'intérêts avec les projets analysés, et la revue du modèle de gestion de l'immobilier direct, s'agissant des biens existants ou des futures acquisitions.
  - Cette évolution s'effectue selon des principes de bonne gouvernance qui comptent, depuis longtemps déjà, au nombre des marqueurs identitaires de la FISP, dans le cadre des travaux suivis par la Commission immobilière, dont la direction assure gestion et coordination.
  - La Commission est composée de 3 membres du Conseil de fondation: Madame Susanne Oppliger, Présidente, Messieurs Olivier Oguey et Olivier Dépraz, ce dernier étant architecte de métier.
  - Parmi les premiers résultats de cette stratégie de renforcement des placements immobiliers qui vise également, quand cela est possible, à mettre des ressources locatives adaptées à disposition des populations proches des régions d'activité des adhérents de la FISP, citons les constructions d'immeubles en cours à Martigny et dans le centre de Lausanne.

A une période charnière pour le 2<sup>ème</sup> pilier, la FISP fait partie des acteurs qui se sont dotés des moyens pour en relever les défis majeurs, afin de mener à bien sa mission de prévoyance sur le long terme.

Les solutions qu'elle propose pour satisfaire aux enjeux de la prévoyance font appel à des réponses techniques et des valeurs humanistes: ces solutions ne peuvent pas se résumer à un agrégat d'indicateurs et de chiffres, même satisfaisants, mais visent à concrétiser les principes de fiabilité, transparence et de loyauté qui fondent les partenariats authentiques, conformes à la relation que la Fondation entretient avec ses adhérents et ses assurés.

### Le principe de ce partenariat est simple

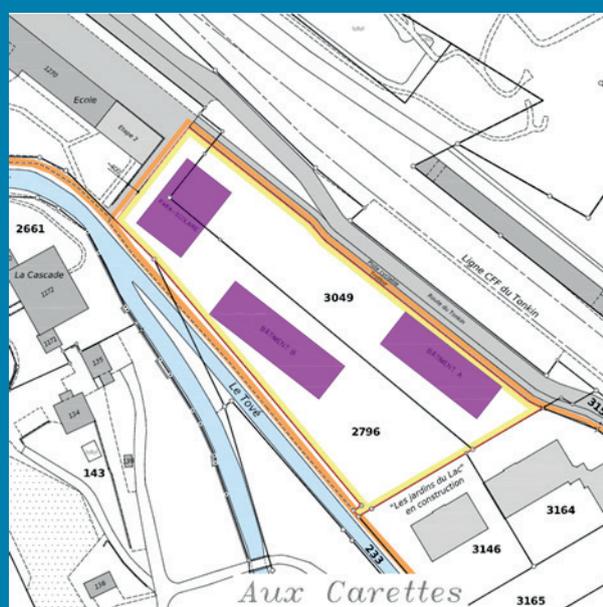
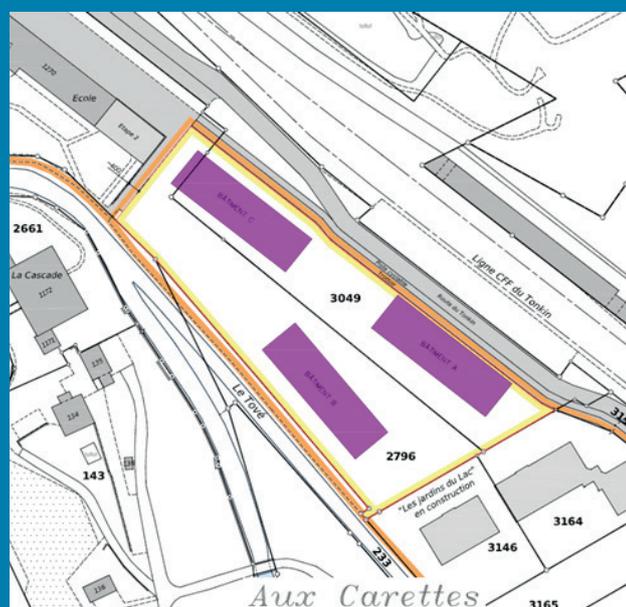
La Commune de Port-Valais octroie un droit de superficie sur le secteur mentionné sur le plan de situation mentionné en page 2, d'une surface de 6'500 m<sup>2</sup>, représentant 3'900 m<sup>2</sup> de surface brute de planchers de logements, aux conditions suivantes :

- Prix: Fr. 22.50 le m<sup>2</sup>, indexé dès la 6<sup>ème</sup> année, selon le coût de la vie.
- Durée: 70 ans.
- Location annuelle en faveur de la Commune: Fr. 146'250. -.

En contrepartie, la FISP s'engage à construire :

- Des bâtiments d'habitation avec, en principe, une trentaine d'appartements qui seront tous mis en location.
- Des places de parc isolées visuellement sur le même principe que le lotissement Constantin / CFF. En cas de réalisation de places de parc publiques, la Commune en assurera la location puis les exploitera à sa convenance.
- Un bâtiment de 2 étages, d'une surface totale de 800 m<sup>2</sup>, avec des locaux destinés à recevoir la crèche-garderie et l'UAPE. Le prix de location pour la Commune sera d'environ Fr. 140'000. -, sans les places de parc, encore à définir (coût de construction estimé entre Fr. 2'700'000. - et Fr. 3'000'000. -).

## Projets d'implantation



Il s'agit des premières esquisses. En cas d'accord de l'Assemblée Primaire, une demande d'avant-projet sera requise auprès de 4 bureaux d'architecture :

- deux désignés par la FISP,
- deux désignés par la Commune.

## Besoins des structures d'accueil

Avec l'augmentation de la population et l'évolution de la société (familles monoparentales, femmes actives...), les places en structures d'accueil se font rares. La demande de placement est croissante. C'est une réalité constatée dans les communes voisines, ainsi que dans le canton. Il n'y a pas lieu pour une collectivité de juger ces situations, mais bien de répondre à ces demandes, de la manière la plus optimale.

Depuis quelques années déjà, nos structures d'accueil font l'objet d'une liste d'attente. C'est pourquoi, un agrandissement est nécessaire pour combler ce manque, ainsi que pour préserver l'avenir.

Ce projet est l'occasion rêvée pour notre Commune de mettre en conformité nos structures d'accueil, ainsi que de les regrouper à proximité des écoles, tout en minimisant les coûts.

800 m<sup>2</sup> seraient alloués aux structures d'accueil, qui permettraient l'accueil de 80 enfants (40 en crèche et 40 en UAPE).

Ce nombre paraît suffisant, au vu des projections de l'évolution des habitants, ainsi que des comparaisons avec d'autres communes.

L'ancien local resterait à disposition des structures d'accueil. Une réflexion a d'ores et déjà commencé dans ce sens.

La Commission des Structures d'Accueil a pris connaissance de ce projet, le soutient et vous encourage à en faire de même!

## Avantages de cette proposition

- Le terrain n'est pas vendu et revient à la Commune après 70 ans.
- La FISP met en location une trentaine d'appartements dont notre population a grand besoin.
- Le Conseil communal n'a pas à investir environ Fr. 3'000'000.- pour ses structures d'accueil.
- Elle n'a également pas besoin d'amortir 10 % de cette valeur en amortissements comptables, amortissements qui péjorent les comptes communaux.
- Cette proposition est une opération financièrement blanche puisque la location du terrain compense la location des surfaces de nos structures d'accueil.
- Elle a également l'avantage d'économiser le loyer actuel versé pour l'UAPE (Fr. 1'900.- par mois).
- La Commune confirme sa volonté de se doter de structures d'accueil modernes, performantes et d'une utilité non contestée. Elle permet de regrouper l'UAPE à proximité immédiate du complexe scolaire.

**Le partenariat est conclu avec une institution fiable et dûment reconnue. Ses finances permettent de réaliser ces importants investissements sans recourir à l'emprunt.**

## Situation des infrastructures communales en fonction de l'évolution de la population à court et moyen terme

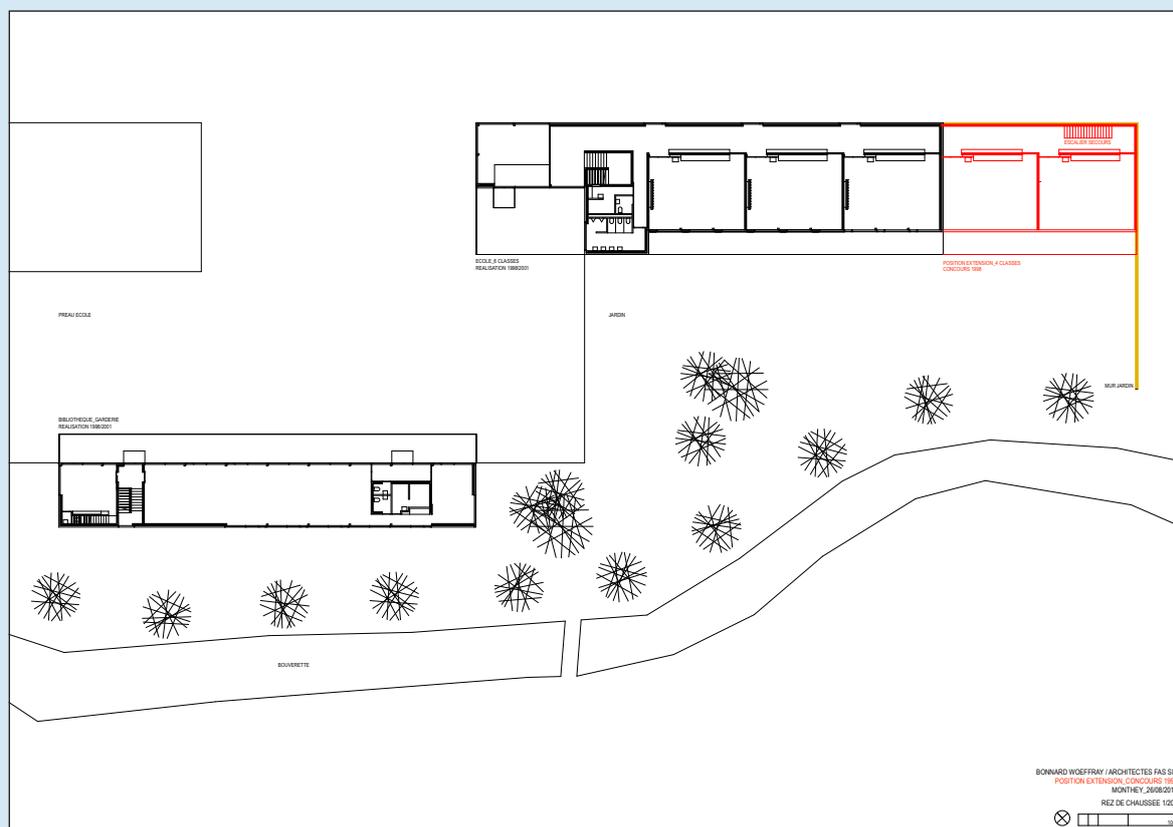
- La STEP a été rénovée en 2007. Elle est adaptée pour 7'500 équivalents/habitants.
- Les infrastructures scolaires sont suffisamment dimensionnées à court terme.

A moyen terme, on peut répondre aux futurs besoins de la manière suivante :

Extension de l'école de la Bouverette, projet déjà prévu lors de la construction en 1999, permettant la création de quatre salles de classe.

# Projet d'extension du complexe scolaire de la Bouverette

## Phase 2



Aux Evouettes : transformation des locaux existants en deux nouvelles salles de classe.

- Les infrastructures routières ont été sensiblement améliorées en déplaçant la route du Tonkin le long des voies ferrées. Elles donnent entière satisfaction et assurent la fluidité du trafic.
- Parcage des véhicules : le projet prévoit des places de parc recouvertes, selon le même principe que celui demandé au lotissement Constantin / CFF. La Commune pourra bénéficier de plusieurs dizaines de places qui seront publiques.

**Le Conseil communal vous recommande de voter « oui » à ce projet.**

# Plan de Quartier «La Charrière»/ Présentation et demande d'approbation

## Où?

Le secteur concerné se situe aux Evouettes entre la route Cantonale et la Gare CFF au sud de la route de la Charrière, au lieu-dit «En Boson» et il comprend les parcelles n° 1764 et 2912. Ce secteur est équipé et facile d'accès.

## Pourquoi?

Aujourd'hui, ce secteur est affecté partiellement en zone d'extension 2 moyenne densité (R3). La Commune souhaite le développement d'habitat collectif afin **d'améliorer et diversifier l'offre de logements** sur son territoire. De manière générale, elle soutient les projets de développement proposant de l'habitat collectif à même d'assurer une bonne qualité de vie aux futurs habitants.

## Le projet de plan de quartier

Les constructions sont des immeubles de taille limitée avec 3 étages plus combles (hauteur maximale 12 m.) avec une toiture à deux pans. La densité est moyenne (coefficient de 0.6).

**Le stationnement** est prévu en partie par un parking souterrain indépendant pour chaque parcelle et par des places extérieures.

**La circulation** des piétons et des personnes à mobilité réduite est organisée à l'intérieur du Plan de Quartier. Ce cheminement est protégé de la circulation de la route de la Charrière par un mur existant et est garanti par une servitude inscrite au Registre Foncier, en faveur de la Commune.



Le Conseil communal vous recommande de voter « oui » à ce projet.

# Plan de Quartier «A la Lanche»/ Présentation et demande d'approbation

## Où?

Le secteur concerné se situe au nord-est du canal Stockalper et de la route de la Plage, au lieu-dit «A la Lanche» et il comprend la parcelle n° 566. Ce secteur est équipé et facile d'accès.

## Pourquoi?

Aujourd'hui, ce secteur est affecté partiellement en zone d'extension 2 moyenne densité (R3) et partiellement en zone touristique mixte. La Commune souhaite homogénéiser l'affectation de ce site et est favorable au développement d'habitat collectif afin d'**améliorer et diversifier l'offre de logements** sur son territoire. De manière générale, elle soutient les projets de développement proposant de l'habitat collectif à même d'assurer une bonne qualité de vie aux futurs habitants.

## Le projet de plan de quartier

Le nouveau quartier prévoit neuf constructions implantées autour d'un **grand jardin central** qui sert de référence au quartier. Il s'articule en deux parties. Entre les logements et le grand jardin, des jardins privatifs sont aménagés servant de transition entre les espaces publics et privés.

Les constructions sont des immeubles de taille limitée avec 3 étages plus combles (hauteur maximale 12m.) avec une toiture à deux pans. La densité est moyenne (coefficient de 0.6).

La **circulation et le stationnement** se font en bordure du plan de quartier à l'exception du bâtiment B5 qui prend en compte la géométrie particulière du parcellaire. Le stationnement fait un filtre entre la voirie et le grand jardin central. Il donne un accès direct aux constructions.

Pour ces différentes raisons, les autorités communales vous proposent de développer un quartier pour de l'habitat moyenne densité au lieu-dit «A la Lanche».



**Le Conseil communal vous recommande de voter «oui» à ce projet.**