



Message du Conseil municipal  
au  
Conseil général

## ***Développement du quartier des Perris - vente***

### **I. Introduction**

Le quartier des Perris est une zone mixte destinée à l'artisanat, aux industries de pointe, aux commerces, aux bureaux, aux activités touristiques, aux petites entreprises et aux logements liés à ces installations. Selon le plan de quartier du bureau Pezzoli & Associés, Architectes SA, la surface du terrain est divisée en secteurs constructibles. Des aires vertes sont prévues entre les principaux secteurs. La surface de terrain déterminante (Sdt) est de 81'530m<sup>2</sup> alors que les secteurs constructibles représentent une surface au sol de 23'730m<sup>2</sup>.

Pour rappel, la propriété de cette parcelle, issue du démantèlement de l'usine de ciment, est en main de la Commune de Saint-Maurice depuis le 24 août 2005. Elle a bénéficié des ouvrages de protection du Mauvoisin. Puis, un plan d'aménagement détaillé a été développé par l'intermédiaire du bureau Pezzoli. Ce plan a été accepté par décision de la commission cantonale des constructions (CCC) en séance du 24 novembre 2022. Depuis, les infrastructures d'équipement ont été développées et font l'objet de mise à l'enquête du 24 février 2023 au Bulletin officiel du Canton du Valais.

De longue date, Genedis SA, actrice régionale majeure de l'énergie, s'est approchée de la commune de Saint-Maurice pour explorer les possibilités pour elle d'implanter ses ateliers sur le territoire de la commune. Après discussion, cette entreprise s'est déclarée intéressée par une surface de 11'862m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 2375 des Perris et à constituer en deux parcelles distinctes.

Compte tenu de la valeur de cession, qui dépasse le 5% des recettes brutes du dernier exercice, la vente est soumise à l'approbation du Conseil général (art. 17 al. 1 lit. g et 31 al. 1 LCo).

### **II. Aspects financiers**

Le développement de la parcelle n° 2375 a été présenté au Conseil général, au travers d'un crédit d'engagement, à la séance du 15 décembre 2022. Pour valoriser les terrains et espérer accueillir des industries, des artisans, des commerces et des bureaux dans ce quartier, des investissements importants doivent être consentis, tant au niveau des routes que de l'eau potable et de l'épuration. Pour rappel, le crédit d'engagement accepté par le Conseil général le 15 décembre 2022 prévoyait des investissements à hauteur de CHF 2'300'000.- en 2023 et 1'200'000.- en 2024.

Afin d'éviter de péjorer la situation financière de la Commune, il était important de trouver des acteurs économiques fiables et disposés à acquérir une surface importante pour couvrir les investissements réalisés sur cette zone.

Afin d'établir des tarifs sur une base réaliste, le conseil municipal a fait établir une expertise de valorisation foncière des terrains des Perris, réalisée par YAG-Immo expertises sàrl. Dès le rendu de cette expertise, le conseil a encore comparé les prix du terrain de la région et a arrêté des tarifs au m<sup>2</sup>. Genedis SA a accepté les montants proposés selon sa lettre d'intention du 1<sup>er</sup> septembre 2022. Depuis, il est apparu que les surfaces des divers (zones permettant la circulation, partiellement le parking et les espaces verts) avaient été notamment sous-estimées et devaient être revues et que l'affectation de certaines zones n'avaient pas été correctement interprétées et le prix adapté.

Au final, il en résulte l'achat par Genedis SA des surfaces suivantes aux tarifs mentionnés :

Zone à bâtir (hauteur max 14m)	4'916 m2	280.00
Zone à bâtir (hauteur max 7m)	2'277 m2	230.00
Aires de livraisons	1'000 m2	230.00
Parking	1'331 m2	230.00
Circulation/parking/espace vert	3'904 m2	200.00

Le montant de la vente s'élève, au total, à **CHF 3'217'120.-** pour les surfaces précitées.

Il est à relever que le tarif soumis ce jour au Conseil général sera le tarif applicable sur l'entier de la zone. Selon décision de cas en cas du Conseil municipal, les entreprises implantées à St-Maurice depuis de longues années (impôts, places de travail) pourraient bénéficier de critères de réduction.

Enfin, la question d'une mise en DDP (droit de superficie distinct et permanent) a également été abordée par le Conseil municipal. Si l'idée séduit en raison des revenus réguliers que peuvent amener de telles opérations (valorisation sur un moyen et long terme), le Conseil municipal a décidé que l'état des finances communales (état de l'endettement financier et des liquidités) ne permet pas à la Commune de compter sur du moyen terme mais qu'il était préférable d'amortir financièrement immédiatement les investissements consentis sur la zone. Il n'a par contre pas fermé la porte à établir de tel DDP dans la commercialisation à venir des autres parcelles des Perris.

### III. Question posée au Conseil général

La question posée au Conseil général est la suivante :

« Acceptez-vous la vente d'une surface de 11'862m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 2375, pour un montant de CHF 3'217'120.- ? »

### IV. Conclusion

L'opportunité pour notre commune de développer la zone des Perris et d'accueillir la société Genedis SA sur le territoire communal incite le Conseil municipal à vendre la surface de 11'862 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 2375 à cette société.

*Adopté par le Conseil municipal en séance du 10 mai 2023.*

### Commune de Saint-Maurice

Président  
Xavier Lavanchy



Secrétaire  
Alain Vignon

