

CONSEIL GENERAL DE SAINT-MAURICE COMMISSION URBANISME

RAPPORT RELATIF A L'ACHAT DE LA PARCELLE 2307 . : DECISION DE FINANCEMENT

Composition de la Commission Urbanisme

Président : Mikaël Coquoz (PDC)
Rapporteur : Dominique Thiévent (AdG)
Membres : Johny Chesaux (PLR), Marion Délez (PDC), Alain Duroux (PDC),
Corinne Rimet (PLR), Lucien Steiner (PDC)

1. INTRODUCTION

La commission s'est réunie la première fois le 24 mai et la seconde le 5 juin en présence de M. Damien Revaz. Celui-ci a été convié en vue de répondre à nos questions.

2. GENERALITES

La parcelle 2307, détenue en copropriété par plusieurs membres de l'hoirie Joseph Coutaz, est classée en zone d'intérêt général public A.

Sise entre les terrains occupés par l'EMS Saint-Jacques, par les écoles primaires et par la HEP, elle présente un intérêt important pour le développement des infrastructures publiques de la ville de Saint-Maurice. Il s'est ainsi imposé de manière évidente aux yeux du Conseil municipal que cette parcelle devait demeurer classée en zone d'intérêt général et que la ville de Saint-Maurice devait en devenir propriétaire.

Les discussions menées avec les copropriétaires de la parcelle ont abouti à une entente sur le prix de vente, lequel a été fixé à 1'400'000 francs. Ce montant étant supérieur à la limite des 5% des recettes brutes du dernier exercice (soit 23'173'496 francs selon les comptes 2017), la compétence d'effectuer la dépense appartient au Conseil général (art. 17 al. 1 lit. c et 31 al. 1 LCo ainsi que 63 et 65 al. 3 OFinco).

La question soumise au Conseil général est ainsi la suivante : *autorisez-vous la dépense de 1'400'000 francs pour l'acquisition de la parcelle 2307 ?*

Il convient de préciser qu'à ce jour il n'est pas prévu de recourir à l'emprunt. Cependant, même si tel devait finalement être le cas, la compétence d'en décider reviendrait au Conseil municipal, le montant nécessaire étant inférieur à la limite des 10% des recettes brutes du dernier exercice fixée à l'art. 17 al. 1 lit. e LCo. Le Conseil général n'a donc pas à se prononcer sur cet aspect.

Abréviations

LCo : Loi sur la construction

OFinco : Ordonnance sur la gestion financière des communes

DDP : . Le droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain, dénommée le superficiel, octroie à un tiers, dénommé le superficiaire, le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il est intitulé « droit distinct et permanent » ou « DDP ».

3. DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Le bien-fonds n° 2307 présente une superficie de 1000 m². Le bâtiment comporte un ancien cabinet médical au rez-de-chaussée inférieur, deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée supérieur, un appartement au premier étage et des combles non-aménagées. 13 places de parc extérieures et 3 box-garages complètent les aménagements.

Le bâtiment a été érigé en 1959. Il a ensuite subi diverses rénovations entre 1991 et 2012. La conservation du bâtiment dans sa fonction actuelle nécessiterait quelques travaux à court ou moyen terme.

Parmi les divers contrats de bail en vigueur, le plus éloigné est celui conclu avec le local commercial (restaurant thaï take-away), dont l'échéance finale est le 14 mai 2021. Il est le seul à n'être pas résiliable à court terme.

Tous les autres ont des échéances antérieures avec des renouvellements tacites d'année en année.

4. DETERMINATION DU PRIX D'ACHAT

En se fondant sur deux rapports d'estimation ainsi que sur le rendement locatif du bâtiment, les copropriétaires ont proposé un prix de vente fixé à 1'700'000 francs.

Le Conseil municipal a alors mandaté le bureau de conseils immobiliers Expertim Sàrl dont le rapport fait état d'une valeur vénale estimée à 1'130'000 francs.

Après discussion, les parties se sont entendues pour un prix d'acquisition de 1'400'000 francs qui tient compte des différents rapports établis. Il est en outre apparu évident pour chacune des parties que cette entente était préférable à une procédure d'expropriation dont l'issue quant à la détermination du prix d'acquisition était incertaine.

5. QUESTIONS RELATIVES A L'ACHAT DE LA PARCELLE

En cas de démolition du bâtiment qui paiera ces travaux ?

A ce jour, cette question n'a pas encore été définie. En fonction du résultat du concours d'architecture, cette question devra être négociée entre les 3 partenaires (EMS, Etat, Commune). Cela sera soumis au Conseil général dans le cadre de la décision de transférer la parcelle au patrimoine administratif (ou de la céder à un tiers).

Quelles sont les valeurs des biens de Fribourg et d'Evionnaz ?

Nous n'avons pas mandaté d'expert pour estimer ces deux biens. Compte tenu notamment du loyer, l'appartement d'Evionnaz peut être estimé à 300'000 francs environ et la maison de Semsales a été mise en vente pour le prix de 500'000 francs d'entente avec l'agence immobilière mandatée. Il nous semble donc prudent de prétendre que les deux biens cumulés représentent une valeur d'environ 750'000 francs.

Quelle est la différence entre une valeur Intrinsèque (1'575'000) et une valeur de rendement (1'061'000) ?

Ces deux notions se retrouvent fréquemment dans les expertises immobilières. La valeur intrinsèque s'obtient en cumulant la valeur du terrain, le coût de construction diminué de la dépréciation (degré d'entretien et vétusté), la valeur des équipements et celle des aménagements extérieurs. La valeur de rendement se calcule par la capitalisation des loyers. Cette valeur dépend donc du taux de capitalisation retenu (plus il est élevé, plus basse est la valeur de rendement).

Que se passerait-il en cas de refus d'achat ? Une procédure d'expropriation est-elle envisageable ? et quelles en seraient les conséquences ?

En cas de refus d'achat, l'EMS devrait chercher une autre solution pour son agrandissement (soit à Saint-Maurice, soit ailleurs). Quant à la HEP, elle devrait prévoir un agrandissement sur le terrain actuel. De plus, cela poserait le problème du classement de cette parcelle, dont le maintien en zone d'intérêt général ne se justifierait plus.

6. REFLEXIONS

Une expropriation engendrerait des frais supplémentaires, un certain temps pour sa réalisation et un gain ou une perte par rapport au prix d'acquisition actuel de 1'400'000.- francs.

Le délai de résiliation du bail le plus tardif, à savoir le 14 mai 2021, nous permet de mener à bien toutes les étapes en vue de la réalisation de l'agrandissement de l'EMS Saint-Jacques. Au cas où l'accès à la parcelle devait être nécessaire plus rapidement, des solutions existeraient pour le réaliser (proposition d'échange de locaux avec le restaurant thaï take-away, expropriation,...).

Le financement de l'achat de cette parcelle en partie par la vente de l'appartement d'Evionnaz et la vente de la villa de Semsales et de l'autre par le don en DDP de terrains aux Iles nous paraît envisageable.

L'achat de cette parcelle en vue de la démolition du bâtiment situé dessus pour l'agrandissement de l'EMS et éventuellement de la HEP font sens.

L'EMS est obligé de s'agrandir. Différentes options se présentent à lui, l'agrandissement à Vernayaz, l'agrandissement sur le site actuel ou sur un autre site. Pour la population de Saint-Maurice un agrandissement sur le site actuel est de loin la solution meilleure (situation centrale, commodités proches).

L'agrandissement ainsi que le développement de la HEP permet à Saint-Maurice de garder une certaine attractivité au point de vue professionnel, par rapport à la région de Monthey et de Martigny, dans le cadre de l'éventuelle future fusion de communes.

7. CONCLUSIONS

Etant donné les perspectives d'avenir liées à l'utilisation de cette parcelle pour le développement de la ville de Saint-Maurice, l'achat de cette parcelle nous semble justifier et c'est à l'unanimité que la commission Urbanisme propose cet achat. Elle recommande à tous les membres du Conseil général d'approuver la dépense de 1'400'000.- francs pour l'acquisition de la parcelle 2307.

Saint-Maurice, le 8 juin 2018

Mikaël Coquoz

Président de la Commission



Dominique Thiévent

Rapporteur de la Commission

