



Message du Conseil municipal
au
Conseil général

Echanges immobiliers dans le cadre du dossier « Plateau de la Gare »

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

I. INTRODUCTION ET HISTORIQUE

Depuis 2022, la Commune de Saint-Maurice, le Canton du Valais, Poste immobilier, La Confédération suisse (DDPS) et les CFF ont engagé plusieurs réflexions et études en vue de développer et requalifier le secteur de la gare de Saint-Maurice.

Une convention de planification a été signée entre les partenaires début 2023 (décision du Conseil municipal du 8 février 2023). Un avenant lui a été rajouté en avril 2024. Le chapitre II lui sera consacré.

A la suite, sur mandat des partenaires, une étude de faisabilité urbanistique et architecturale avec volet « mobilité et transport » a été réalisée. Sous la direction du bureau Repetti Sàrl à Montreux, un rapport d'étude a été rendu le 3 novembre 2023 et un rapport d'étude complémentaire finalisé le 15 mai 2024 (cf chapitre III).

Dans le même temps, l'entreprise CBRE à Lausanne était mandatée pour établir les expertises immobilières qui étaient livrées le 22 décembre 2023 (cf. chapitre IV).

Enfin, une lettre d'intention établissant les principes applicables dans le cadre des différents accords futurs entre les acteurs (échanges fonciers, financements des infrastructures, etc.) a été signée par les partenaires en début d'année 2025 (dernière signature le 17 février 2025). Cette lettre d'intention conduit à la concrétisation de ce projet d'ensemble avec, comme première étape, le concours d'architecture, par le Canton du Valais, pour la nouvelle HEP qui se verra implantée sur la place de la gare (jugé le 13 février 2025 avec un vernissage fixé au 20 mars 2025). La lettre d'intention a également pour objectif de concrétiser, respectivement schématiser, la vision et les intentions des parties de même que l'état des négociations en lien avec le projet d'implantation de la HEP. Ce point est développé au chapitre V.

Nous aborderons enfin, sous chapitre VI, l'avenir à court et moyen terme du projet global.

Nous terminerons par le sujet formel de ce message, à savoir les échanges immobiliers devant être approuvés par le Conseil général, à la suite de la décision favorable de l'assemblée primaire de la Bourgeoisie du 17 décembre 2024. Nous déterminerons les questions posées au Conseil général en évaluant la portée politique des enjeux des réponses qui pourraient être faites.

II. LA CONVENTION DE PLANIFICATION ET SON AVENANT

Des premières discussions entre les partenaires du projet « Plateau de la Gare » résulte la convention de planification.

Elle définit le processus partenarial envisagé, notamment la volonté de développer le projet urbain autour de la gare par le biais d'une étude de faisabilité urbanistique et architecturale sur le périmètre

défini, les conditions du développement d'une telle étude, ainsi que la volonté des parties de poursuivre les réflexions à l'issue de l'étude afin d'envisager le développement du quartier.

La convention précise, dans un premier temps, la vision commune pour la transformation du secteur dans le respect du patrimoine bâti historique existant ainsi que l'exploitation du potentiel à bâtir sur les différentes parcelles concernées par le périmètre d'étude, notamment en y implantant les locaux nécessaires à l'extension de la haute école pédagogique (HEP) et en proposant des affectations et aménagements urbains adaptés. Ce développement est étudié en accord avec le maintien des fonctionnalités gare, le développement d'une interface de mobilité fonctionnelle sur le pôle gare et la valorisation des espaces publics de la place de la gare.

Les parties s'engagent plus précisément à créer un partenariat afin de réaliser l'étude déjà mentionnée de faisabilité urbanistique, architecturale et de mobilité. Les parties s'engagent à mettre en œuvre l'étude par la poursuite des potentiels développements sur le secteur, et selon les résultats de l'étude précitée, si les conditions économiques le permettent, notamment en vue de la formalisation d'un éventuel Plan d'affectation spécial (PAS) ou une évolution du Plan d'Affectation de Zones (PAZ).

Afin d'accompagner le travail, un comité de pilotage (COPIL) et un comité technique (COTECH) sont instaurés avec des représentants de tous les partenaires.

L'avenant prévoit la mise sur pied d'études complémentaires nécessaires et les conditions d'organisation.

Pour une information complète, les conseillers généraux sont priés de se reporter aux textes des conventions (cf. annexes 1 et 2).

III. L'ÉTUDE URBANISTIQUE DU 3 NOVEMBRE 2023 ET SON ÉTUDE COMPLÉMENTAIRE

Par rapport final du 3 novembre 2023, le bureau Repetti a remis son travail au COPIL. Il a ensuite remis le rapport complémentaire et ses annexes le 6 juin 2024.

Pour une description complète de ces objets, les conseillers généraux sont priés de se reporter aux textes de ces documents (cf. annexes 3 et 4).

En substance, l'étude principale conclue sur des recommandations (p. 59 et 60). Les deux études confirment les potentialités du quartier et définissent les lignes directrices pour les futures discussions de planification et en particulier la densification du secteur (implantation de logements et de commerces), la valorisation des espaces publics, l'extension de la HEP et la requalification du pôle et des interfaces de mobilité (arrêts de bus). Elles concluent en confirmant que la densification du secteur présente une très bonne faisabilité tout en préservant l'identité du site actuel.

IV. LES ÉTUDES IMMOBILIÈRES

Lors des premières discussions au sein du COPIL au sujet des échanges immobiliers, il est apparu très vite des risques de blocages concernant l'issue des négociations. En effet, des intérêts contradictoires ont pu être identifiés et discutés. Ils ont été :

1. *Le Canton du Valais imposait la règle de devenir propriétaire du site réservé à la HEP, règle liée au règlement du fonds FIGI. Une exception peut être faite pour les sites secondaires qui peuvent être pris sous forme de location ou de DDP.*

Remarque : Le Fonds Immobilier FIGI est l'entité responsable de la gestion de l'ensemble du parc immobilier appartenant au canton. Il assure l'optimisation, l'entretien et le développement des biens fonciers et bâtis afin de répondre aux besoins des infrastructures publiques. Son rôle inclut la valorisation du patrimoine immobilier cantonal tout en garantissant une utilisation efficace et rationnelle des ressources foncières et financières du canton.

2. *CFF Immobilier SA ne souhaitait pas vendre l'espace dévolu à la HEP*, mais passer au mieux par la constitution d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent). Une exception pouvait être faite si un échange était mis en place et qu'au terme de cet échange, CFF Immobilier se retrouvait en position de propriétaire d'un bien immobilier en zone à construire dans l'immédiate proximité de la gare. CFF Immobilier imposait, dans la discussion, la reprise du bâtiment administratif Cargo et de l'ancienne halle aux marchandises dans le projet sous une forme ou une autre.
3. *Arma Suisse relevait l'impossibilité, pour elle, de vendre son patrimoine*, si ce n'est également par la mise à disposition d'un espace dans le cadre d'un DDP. Interpellé par la Commune et le Canton du Valais, le chef de l'armée se positionnait le 23 novembre 2023 en acceptant l'entrée en matière sur une éventuelle vente d'une partie de l'espace qui serait nécessaire à une construction immobilière publique (annexe 5).

Ainsi, peu à peu, une solution respectant l'intérêt de toutes les parties s'est mise en place en englobant, dans le cadre d'échanges, la Commune bourgeoisiale de Saint-Maurice qui a accepté très vite le principe d'entrer en matière. Nous profitons de l'occasion pour remercier une fois encore les autorités de cette entité publique pour leur collaboration et leur confiance dans le processus.

Sur cette base, les parties ont convenu de confier un mandat d'expertise à un bureau spécialisé. Elles ont arrêté, entre elles, commune bourgeoisiale y compris, la règle de respecter les montants d'expertise énoncés si les principes d'expertise étaient validés.

Un mandat d'estimation immobilière a été attribué au bureau CBRE. Ce bureau (Coldwell Banker Richard Ellis) est un leader mondial du conseil en immobilier commercial. En Suisse, CBRE propose des services d'évaluation, de gestion d'actifs, de transactions et de développement immobilier. Son expertise couvre les secteurs résidentiel, commercial et industriel, en s'appuyant sur des analyses de marché avancées et des méthodes d'évaluation. CBRE accompagne des investisseurs, entreprises et institutions publiques dans leurs stratégies immobilières.

Les estimations ont été réalisées par **CBRE** selon la méthode **Discounted Cash Flow (DCF)**, combinée à une analyse comparative du marché. Cette approche prend en compte :

1. **Les revenus locatifs futurs** en fonction des loyers actuels et des tendances du marché.
2. **Les charges d'exploitation et d'entretien**, basées sur les coûts historiques et les évolutions prévues.
3. **Le taux d'actualisation**, déterminé selon le **coût moyen pondéré du capital (WACC)**, tenant compte des taux d'intérêt, de l'inflation et des risques liés à l'investissement immobilier.
4. **Les conditions du marché immobilier**, incluant la volatilité des taux et les coûts de construction.

Pour une prise de connaissance complète des expertises, prière de se rapporter aux annexes 6, 7 et 8.

En résumé, les rapports d'expertise ont arrêté les valeurs suivantes :

IMMEUBLE CHANOINE-BROQUET 16-18

- **Valeur vénale : CHF 3'210'000.00** (valeur ajustée)
- Méthode d'évaluation :
 - DCF sur 100 ans, évitant le calcul d'une valeur terminale et intégrant un cycle de rénovation dans les projections.
 - Taux d'actualisation moyen de 3,46 %, basé sur un financement composé de 75 % de fonds étrangers (2,20 %) et 25 % de fonds propres (4,75 %).
 - Prise en compte d'un taux de vacance modéré et de la conformité des loyers au marché.
- Une valeur de CHF 240'000.00 doit être rajouté au montant de valeur déterminé correspondant à la valeur de la parcelle voisine No 2084, également propriété de la Commune bourgeoisiale et objet de l'échange également, soit un montant total de **CHF 3'450'000.00**.

PARCELLE CFF - PLACE DE LA GARE

- Valeur du foncier : **CHF 5'125'000.00**
- Valeur projetée après construction : CHF 18'810'000.00
- Projet : construction d'un bâtiment administratif de 3'890 m² destiné à l'extension de l'HEP.
- Méthode d'évaluation :
 - Analyse des valeurs foncières et des coûts de construction.
 - Estimation des revenus locatifs futurs et application d'un taux d'actualisation nominal de 2,91 %.

PÉRIMÈTRES I ET K – LES ÎLES

- Valeur du foncier : **CHF 2'960'000.00**
- Valeur projetée après construction : CHF 22'120'000.00
- Projet : construction de deux immeubles d'habitation de 4 niveaux, avec une surface habitable totale de 4'830 m².
- Méthode d'évaluation :
 - DCF sur 10 ans, intégrant les évolutions des loyers et des charges.
 - Taux d'actualisation moyen de 3,35 %, calculé sur la base de 55 % de financement par fonds étrangers à 3,56 % et 45 % de fonds propres à 4,75 %.
 - Prise en compte d'un taux de vacance de 1 % et des perspectives du marché locatif.

Sur la base des expertises, le COPIL (y compris la commune bourgeoise) s'est immédiatement mis d'accord pour accepter les valeurs d'expertises arrêtées. Sur l'impulsion de la commune municipale, le montant d'expertise de la place de la Gare a été écarté vu l'utilisation uniquement publique de ce bâtiment, impossible à valoriser avec la méthode choisie. Un montant de CHF 200.00 le m² a été arrêté et accepté par les parties. Ce prix est compatible avec une zone d'intérêt général d'importance stratégique. Ainsi, le montant estimatif du bien cédé devrait se monter à 3'000 m² x CHF 200.00, soit un montant global de **CHF 600'000.00**.

V. LA LETTRE D'INTENTION ET LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DES ÉCHANGES IMMOBILIERS DANS LE CADRE DE L'ACCORD GÉNÉRAL

À la suite de ces dernières discussions, une lettre d'intention a été élaborée entre les partenaires et finalisée par la signature du dernier partenaire le 17 février 2025. (annexe 9)

En résumé, la lettre d'intention porte sur les éléments suivants :

Cessions immobilières

- **Echange 1 ; Commune municipale de Saint-Maurice – Commune bourgeoise de Saint-Maurice :**
La Commune municipale de Saint-Maurice échange partie de ses parcelles n° 386 et 2410 (valeur, selon expertise, CHF 2'960'000.00) contre les parcelles n° 2202 et 2084 de la Bourgeoisie de Saint-Maurice (valeur, selon expertise, CHF 3'450'000.00) et paie à la Bourgeoisie de Saint-Maurice, une soulte de CHF 490'000.00.
- **Echange 2 ; CFF - Commune municipale de Saint-Maurice :**
Les CFF échangent partie de leur parcelle n°332 (valeur, selon accord entre les parties en intérêt général à CHF 200.00/m², soit pour une surface de 3'000 m², CHF 600'000.00) contre les parcelles n° 2202 et 2084 acquise par la Commune de Saint-Maurice au prix de CHF 3'450'000.00 et paient une soulte à la Commune de Saint-Maurice de CHF 2'850'000.00.
- **Cession 3 ; Commune municipale de Saint-Maurice – Canton du Valais :**
La Commune met à disposition du Canton du Valais, partie de la parcelle 332 acquise auprès des CFF, afin d'y implanter la HEP.

En plus des échanges ci-dessus, deux droits distincts permanents (DDP) seront constitués par CFF Immobilier en faveur du canton du Valais sur le bâtiment de la halle marchandise et sur le bâtiment dit « cargo ».

Modalités exposées dans le cadre des échanges immobiliers :

- La Commune municipale participera au déménagement du P+R et à l'aménagement de l'espace public de la place de la gare dans le cadre d'un projet qui sera déposé au plan d'agglomération PA5 avec réalisation à l'horizon 2028 à 2030. La participation de la commune sera toutefois limitée, sur la base de la surface échangée avec les CFF, ici estimée à CHF 600'000.00, à CHF 2'360'000.00 HT (montant représentant le solde du paiement qui sera défini en fonction de la surface échangée avec les CFF), le cas échéant. Ce montant représenterait le montant plafond mis à disposition pour ce chantier par la Commune, hors financements de la mesure d'agglomération (30% minimum du montant investi annoncé à CHF 4'000'000.00 HT), ou de toute autre subvention acquise par la Commune (subvention cantonale de mobilité).
- La Commune sera l'unique maître d'ouvrage des travaux de déplacement du P+R et des espaces publics (avec la collaboration renforcée des CFF), qui seront réalisés en majeure partie sur le parcellaire des CFF et qui restera propriété des CFF (une convention gare réglant les différentes modalités devant être signée entre les deux partenaires portant sur la mise à disposition public de l'ensemble de l'actuelle place de la gare). La Commune est responsable du respect des règles des marchés publics.
- Le P+R, financé par la Commune et la mesure d'agglomération restera propriété des CFF qui l'exploiteront et encaisseront la totalité des revenus. Le déplacement du P+R devra être réalisé avant le démarrage des travaux de la HEP afin d'en maintenir l'offre.
- Les transactions immobilières seront attendues durant le premier semestre 2025 selon les modalités suivantes :
 - Les CFF versent à la Commune de Saint-Maurice le montant de la soulte, soit CHF 2'850'000.00 HT, selon l'échéancier suivant :
 - CHF 490'000.00 à la signature des échanges immobiliers soit durant le premier trimestre 2025 (mais au plus tard le 30 juin 2025) afin que la Commune puisse régler la soulte due à la Bourgeoisie de Saint-Maurice.
 - Le montant alloué au déplacement du P+R au moment de la réalisation des travaux (estimation : CHF 1'140'000.00 HT en 2027).
 - Montant alloué à la part des aménagements extérieurs au moment de leur réalisation (estimation : CHF 1'220'000.00 HT en 2029.)
 - Les CFF entrent en possession des parcelles 2202 et 2084 dès la signature des échanges immobiliers soit durant le premier trimestre 2025 (mais au plus tard le 30 juin 2025) et en percevront les revenus locatifs.
- Le prix du terrain CFF fixé à CHF 200.00/m² et qui correspond à une affectation d'intérêt général n'est valable que pour l'affectation de la HEP. Si un autre bâtiment, ou une autre affectation devait occuper à l'avenir le bâtiment ou la parcelle vendue, les CFF pourront faire valoir une indemnité équivalente à la plus-value réalisée en raison du changement d'affectation (compensation de la valeur du terrain selon valeur du marché sera due aux CFF par la Commune ou tout autre propriétaire ultérieur).
- La Commune et le Canton confirment qu'aucune taxe (ex : taxes sur la plus-value, taxe d'équipement, etc.) n'est applicable dans le cadre de l'ensemble de ces transactions immobilières (ni sur un éventuel développement futur des terrains acquis à la Bourgeoisie).

Financement des infrastructures :

- Le canton, par le service de la mobilité (SDM), participera au financement des espaces publics selon discussion interne entre ce service et la Commune, conformément aux bases légales en vigueur et de la planification intégrée pluriannuelle (PIP).
- Le déplacement de la fonctionnalité de débord et la réduction de la voie avec suppression du ballast, du heurtoir (qui sera démoli et reconstruit plus bas) et de la ligne de contact seront pris en charge par les CFF pour un budget max de 280'000.00 HT selon étude (et sous réserve de pollution) Ces travaux devraient, dans l'idéal, être réalisés en mai 2026 (sous réserve de la faisabilité de la planification avec infrastructure).

VI. LA SUITE DU PROJET

Le concours du bâtiment de la gare a été jugé le 13 février 2025 (48 dossiers déposés) et son résultat est annoncé en séance publique du 20 mars 2025. Le concours a nécessité la mise en place d'une étude de faisabilité HEP (annexe 10). Les autres documents annexés ont servi de base au travail des concurrents.

Dès le rendu public du concours se mettra en place la phase d'exécution du projet qui continuera à être pilotée par le SIP (service infrastructure et patrimoine).

Par ailleurs, le COPIL va poursuivre son travail de coordination. Il devra plancher sur la planification à venir du développement du quartier : modification ou adaptation du PAZ et RCCZ, adoption d'un PQ. Les conclusions de l'étude de faisabilité urbanistique adoptées par les partenaires doivent se voir en effet maintenant traduites dans les différents instruments communaux afin de permettre le développement du reste du projet (poste, quartier de l'Arsenal, Broquet 14-16).

Concernant le planning des différentes interventions, nous pouvons estimer qu'une présentation du dossier pour le crédit d'engagement devant le Grand Conseil interviendra au plus en automne 2026 pour un début des travaux au printemps 2028. Ainsi, le déplacement du P+R interviendra durant l'année 2027 et la réfection complète de la place de la Gare au terme de la construction de la HEP à l'horizon 2030. Le développement du reste du quartier pourrait se faire en parallèle certainement au début de la décennie prochaine, le temps d'adopter les instruments de planification.

Il est précisé enfin que, selon toute vraisemblance, des crédits d'engagement devront être présentés lors de l'adoption des futurs budgets portant sur le déplacement du P+R et de la rénovation de la Place de la Gare.

VII. CONCLUSION ET OBJET DE LA DÉCISION

Alea jacta est...tout est lancé...une célèbre interlocution de César nous paraît tout à fait adéquate à la situation actuelle du projet « Plateau de la Gare ». Les partenaires institutionnels (CFF Immobilier, Arma Suisse, La Poste) sont alignés, la Bourgeoisie a accepté de jouer le jeu, le concours de la HEP a été réalisé. C'est donc avec impatience que le Conseil municipal attend maintenant la suite du développement de ce dossier d'importance stratégique pour notre commune. A son terme, il verra la mise en place d'un quartier totalement nouveau en lieu et place des friches que représentent l'ancien arsenal sans activité depuis près de 20 ans et la place de la gare. Ce projet représente ainsi à trois titres une chance unique pour notre cité : tout d'abord, il permettra de voir disparaître enfin des bâtiments abandonnés et un parking sans âme ; d'autre part, il verra naître un nouveau quartier d'habitations, de commerces, protégé des nuisances de la voie ferrée par un bâtiment administratif ; enfin, il participe à défendre les emplois publics à Saint-Maurice qui méritera plus que jamais, en association avec le projet de rénovation du collège, l'étiquette de pôle de formation.

Nous vous proposons ainsi de répondre favorablement aux questions suivantes qui portent uniquement sur les échanges immobiliers de la compétence du Conseil général :

1. Acceptez-vous l'échange de parcelles à détacher (pour un total environ de 5'590 m²) des parcelles n° 386 et 2410 (valeur, selon expertise, CHF 2'960'000.00) dont elle est propriétaire contre les parcelles n° 2202 et 2084 de la Bourgeoisie de Saint-Maurice (valeur, selon expertise, CHF 3'450'000.00) avec paiement d'une soulte de CHF 490'000.00 ?
2. Acceptez-vous l'échange de la parcelle n°332 (valeur, selon accord entre les parties en intérêt général à CHF 200.-/m², soit pour une surface de 3'000 m², CHF 600'000.00) propriété de CFF Immobilier SA contre les parcelles n° 2202 et 2084 acquise par la Commune de Saint-Maurice au prix de CHF 3'450'000.00 avec paiement d'une soulte à la Commune de Saint-Maurice de CHF 2'850'000.00 ?

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations distinguées.

Adopté par le Conseil municipal le 12 mars 2025.

Commune de Saint-Maurice

Président
Xavier Lavanchy



Secrétaire
Alain Vignon

