



Rapport relatif aux échanges immobiliers dans le cadre du projet "Plateau de la Gare"

Président : Yvan Clerc (PLR)

Rapporteuse : Lavinia Mastromauro (LC)

Membres : Mathieu Nicolin (PLR), Ariane Curdy (LC), Noria Rickenmann (LC), Marie-Laure Chesaux (PLR), Bruno Antas (LC), André Burgdorfer (LC), Dominique Thiévent (PS), Alain Besse (membre suppléant PS)

Préambule

La Commission de Gestion (CoGest) s'est réunie à trois reprises pour analyser le dossier concernant les échanges immobiliers dans le cadre du projet "Plateau de la Gare" qui seront soumis au vote du Conseil général le 6 mai 2025.

La CoGest remercie le Conseil communal pour le message transmis. Les documents présents dans les multiples annexes de ce dossier ont retenu l'attention de la CoGest.

Malgré les questions fermées, ciblées uniquement sur les échanges immobiliers concernant le projet "Plateau de la Gare", auxquelles la commission de Gestion est appelée à répondre, les membres de la commission ont dû se pencher sur l'analyse de l'ensemble du projet, tel que présenté à ce stade de développement, conscients que lesdits échanges immobiliers seront le début d'une nouvelle étape du projet, la concrétisation, traduite par un futur engagement financier conséquent de notre commune.

Le dossier s'est avéré très complexe et la commission se doit de remercier le Conseil communal pour son travail réalisé en amont, dès la conception, en ayant une vision globale et complète, intégrant des lignes architecturales cohérentes à l'ensemble du "Plateau de la Gare" et des analyses sérieuses concernant les concepts de mobilité et transport.

La commission est consciente aussi de l'effort constant fourni dans l'étape essentielle des négociations entre les parties concernées par ce projet, pour arriver à un dénominateur commun.

A l'analyse des pièces fournies, la CoGest salue la qualité des expertises immobilières.

La commission s'est penchée aussi sur l'étude de faisabilité pour identifier les potentiels facteurs de risque qui pourraient impacter économiquement notre commune et sur l'analyse de la lettre d'intention signée par les acteurs de ce projet (particulièrement les clauses et les réserves émises par les CFF).

La CoGest a soumis quelques questions au Conseil communal. M. Lavanchy y a répondu par écrit et la CoGest a pu le rencontrer. A cette occasion, les membres de la commission ont reçu des compléments et précisions concernant leurs préoccupations. La CoGest remercie M. Lavanchy pour sa disponibilité et sa collaboration dans ces échanges.

Dans le présent rapport, la CoGest mentionne le contexte du dossier et les questions posées, les avantages et inconvénients qui ressortent de son analyse, les réponses apportées par le Conseil communal et la recommandation de vote de la CoGest.

1. Contexte

Dans son message, le Conseil communal rappelle l'historique du projet "Plateau de la Gare".

Les premières réflexions et études en vue de développer et requalifier le secteur de la gare de St-Maurice entre les principaux acteurs (la Commune de St-Maurice, le Canton du Valais, Poste Immobilier, ArmaSuisse et les CFF) datent de 2022.

S'en sont suivies une convention de planification (2023) et un avenant (2024) exprimant la volonté des parties de développer le projet urbain autour de la gare tout en respectant le patrimoine bâti historique et en exploitant le potentiel à bâtir, ainsi que d'implanter les locaux nécessaires à la HEP.

Une étude de faisabilité urbanistique, architecturale et de mobilité a été réalisée en 2023, suivie par une étude complémentaire, toutes deux confirmant que la densification du secteur présente une très bonne faisabilité.

Des études immobilières entre les principaux partenaires ont été engagées, auxquelles la Noble Bourgeoisie de St-Maurice a été invitée à y participer. Les parties ont confié le mandat d'expertise immobilière au bureau CBRE.

La lettre d'intention signée par les parties en février 2025 porte sur les échanges immobiliers entre les partenaires, les droits distincts permanents (DDP) qui seront constitués par les CFF en faveur du canton du Valais, le déménagement du P+R et l'échéancier de diverses étapes à venir.

Les cessions immobilières prévues dans la lettre d'intention sont les suivantes :

- **Echange 1 ; Commune municipale de Saint-Maurice – Commune bourgeoisielle 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.

Le concours du bâtiment d'extension de la HEP a été jugé en février 2025 et rendu public en mars 2025.

2. Questions soumises au vote du Conseil général

Les questions auxquelles le Conseil général est appelé à répondre 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 ?

3. Avantages et inconvénients

Lors de l'analyse du dossier du « Plateau de la Gare », la CoGest a établi un bilan des avantages et des inconvénients à prendre en compte en vue de la future réalisation de ce projet.

3.1 Avantages et forces

- Réaliser un projet d'intérêt public qui a fédéré l'ensemble des partenaires.
- Maintenir la tradition de pôle de formation de notre commune et permettre son développement.
- Garder le volet enseignement tertiaire à St-Maurice.
- Permettre la mise en place d'un quartier nouveau (habitations, commerces, bâtiments administratifs) au lieu des bâtiments abandonnés.
- Réorganiser la place de la Gare, avec des volets de mobilité douce et des projets de végétalisation.
- Garantir une bonne fréquentation de la 5^{ème} gare valaisanne.
- Favoriser l'activité économique.

3.2. Inconvénients et risques

- Les membres de la CoGest ont exprimé leur préoccupation, car le Conseil général devra se prononcer sur des échanges immobiliers avant de connaître la finalité de l'analyse du crédit d'engagement par le Grand Conseil en octobre 2026. Les signaux donnés par le canton sont toutefois positifs : le concours d'architecte a été jugé, le canton a engagé 3 millions et le délai concernant l'accréditation de l'HEP pour 2028 est une motivation importante pour aller de l'avant.
- Bien que conscients de l'importance stratégique de ce projet et de la nécessité d'entamer une nouvelle étape d'investissements majeurs, les membres de la commission restent très prudents car les finances communales demeurent restreintes. Si le premier budget pour la construction de l'HEP a été articulé (51 millions, dont 10% à charge de la commune), à ce stade de développement du projet, la commission n'a pas accès à un projet global d'investissement.

- La CoGest a émis des inquiétudes au cas où une pollution du site devait s'avérer et des coûts de dépollution devraient être prévus. Les membres ont pris note du contenu de l'étude commandée par le Conseil communal et constate qu'il s'est montré pro-actif.
- Les coûts liés au risque d'ionisation électrique pour le bâtiment HEP à cause de la proximité de la ligne de contact sont difficiles à prévoir.
- Selon les discussions, la commune pourrait bénéficier des subventions importantes dans le cadre de l'aménagement de la place de la Gare (Plan d'agglomération 5^{ème} génération, Service de la mobilité).

4. Questions posées au Conseil communal

La CoGest a adressé plusieurs questions au Conseil communal. Les réponses ont été apportées par écrit (en rouge) et ont été complétées lors d'une séance commune. Ces dernières remarques sont mentionnées en italique en-dessous des questions concernées.

1. Il est mentionné qu'en cas de pollution du site, la commune devra prendre en charge la dépollution. Est-ce qu'une étude a déjà été menée à ce sujet ? Est-ce que ce risque a été évalué ?

La Commune a mené une étude sur la Place de la Gare qui vous est remise. Trois sondages ont été réalisés (F1 à F3). Si cette étude conclut à une pollution pour les emplacements F1 et F2, le sondage F3 présente les résultats suivants :

« Pour la fouille F3, les polluants déterminants sont le cuivre, les lixiviats à l'exception des nitrites et du cyanure libre, ainsi que le carbone organique dissous (COD). Ces matériaux peuvent ainsi faire l'objet d'une valorisation comme matériaux de construction selon l'art. 19, al. 3, let. B, ou comme matières premières dans une cimenterie, en vertu du respect des valeurs limites fixées par l'annexe 4 OLED. Le cas échéant, ces matériaux pourront être mis en décharge de type »

La construction est heureusement prévue dans la zone F3. Les finances communales ne devraient pas être trop impactées par une construction dans cette zone.

Toutefois, des sondages ne sont que, comme son nom l'indique, un échantillon pris sur un endroit donné. Le risque qu'une pollution plus importante soit présente n'est pas à négliger et le Conseil municipal l'a intégré dans sa réflexion et sa pondération des intérêts.

Au cas où une pollution du site devait être constatée lors de l'excavation, le volume à traiter ne sera pas négligeable au vu du projet gagnant de l'HEP, qui prévoit 2 niveaux de sous-sol.

2. Le document reçu par la commission dans l'annexe 1 n'est pas signé. Pouvons-nous disposer du document signé par les différents organismes ?

Le document signé sera remis dès que possible.

Le document dûment signé a été fourni à la CoGest le 4 avril 2025.

3. La page 57 de l'annexe 3 reçu fait mention du risque d'ionisation électrique pour le bâtiment HEP à cause de la proximité de la ligne de contact. L'étude est vague à ce sujet, quel est le risque que des mesures techniques coûteuses doivent être prises ou pire, un déplacement des volumes utiles ?

C'est extrêmement difficile de proposer une réponse à cette question.

En effet, il appartient au projet de la HEP dont le maître de l'ouvrage est le canton par le SIP de l'examiner. Tous les concurrents ont eu accès à l'étude de faisabilité citée et en ont tenu compte dans l'élaboration de leur projet.

Nous partons du principe que le projet lauréat a tenu compte de la question soulevée par l'étude de faisabilité.

Le canton est censé engager une somme importante pour la construction et sera le porteur du projet lors de la construction de l'HEP. Il semble évident que le canton ait dû s'assurer de la faisabilité du projet et que le gagnant du concours en ait tenu compte.

4. Les réserves émises par les CFF (page 7 de la lettre d'intention) nous semblent contraignantes et nombreuses. Comment sont évaluées ces réserves dans l'analyse de risque du projet ?

Le risque de pollution a été traité plus haut et celui d'un retrait du canton du projet ci-dessous.

Les CFF ont organisé la visite du bâtiment bourgeoisial. Nous n'avons pas à ce jour de retour négatif...ou positif.

5. Quelles seraient les conséquences (financières et techniques) pour la commune en cas de non-obtention du crédit d'engagement par le Grand Conseil ?

Selon le planning fourni par le canton, le sujet sera présenté au Grand Conseil en octobre 2026. A ce jour, il paraît plus que probable que le projet ira de l'avant. Un budget de plus de 3 millions a déjà été engagé pour le concours et les études préliminaires. D'autre part, la HEP-Valais risque son accréditation en 2028 (date de re-certification) en cas de no go immédiat du Parlement, le délai pour lancer un nouveau projet semblant absolument impossible à respecter. Tout au long de l'élaboration du projet, la pression a été et est intense par les services cantonaux pour que le bâtiment soit construit.

Ainsi, l'analyse de risque permet sur ce thème d'être confiant avec la mise en place du projet.

6. Qu'implique les deux DDP au niveau des finances communales ?

La Commune participera annuellement à hauteur de 10% de la redevance du DDP au sens de la loi sur la localisation des hautes écoles (frais de location - art. 5 al. 1 let. d).

7. Une discussion plus générale s'est ouverte sur le P+R: Est-ce que le P+R sera également accessible pour les autres usagers, principalement en dehors des horaires pendulaires ? Est-ce que le nombre de places prévues répond à la future demande et à l'évolution du transport modal ?

Une étude P+R (étude de planification intercantonale soutenue par les deux cantons et les communes du périmètre) a été effectuée dans le cadre de Chablais Région en octobre 2022. Un nombre de 90 places a été arrêté correspondant au besoin de P+R à Saint-Maurice. C'est ce chiffre qui a été pris en compte pour le pré-avant-projet actuel.

L'organisation et l'occupation du P+R seront définies par les CFF.

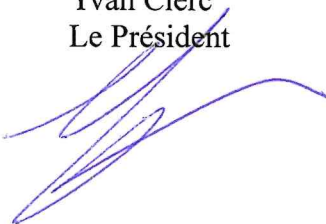
Toutefois, la Commune et les CFF vont entreprendre dès maintenant des démarches en vue de signer une « convention gare » qui réglera l'utilisation publique du domaine appartenant au CFF dont le P+R.

4. La recommandation de vote de la CoGest

Après l'analyse du dossier et au vu des réponses complémentaires reçues, les membres de la commission de gestion recommandent à l'unanimité au Conseil général l'acceptation des échanges immobiliers.

St-Maurice, le 8 avril 2025

Yvan Clerc
Le Président



Lavinia Mastromauro
La Rapporteuse

