



MUNICIPALITÉ DE SAINT-MAURICE

Message du Conseil municipal

au

Conseil général

Achat de la parcelle 2307 : décision de financement

1. Introduction

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.

2. Description de la parcelle

Le bien-fonds n° 2307 du cadastre de Saint-Maurice présente une superficie de 1000 m². Il comporte un bâtiment dont l'emprise au sol est de 268 m² (bâtiment et garages), la surface de plancher brute d'environ 440 m² et les surfaces utiles d'environ 364 m². Il comporte un ancien cabinet médical au rez-de-chaussée inférieur, deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée supérieur (deux établissements publics du secteur de la restauration), 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.

Aucune servitude ou charge foncière ne grève l'objet (un usufruit est inscrit au registre foncier mais n'a pas à être pris en compte dès lors que sa bénéficiaire est aujourd'hui décédée).

Les contrats de bail en vigueur sont les suivants :

- Tea-room « L'Atelier », échéance au 31 août, échéance finale le 31 août 2018 avec renouvellement tacite d'année en année – CHF 1'900.-/mois sans les charges ;
- Local commercial (restaurant thaï take-away), échéance au 14 mai, échéance finale le 14 mai 2021 avec renouvellement tacite d'année en année – CHF 590.-/mois sans les charges ;
- Appartement, échéance au 30 septembre, échéance finale le 30 septembre 2019 avec renouvellement tacite d'année en année – CHF 1'300.-/mois sans les charges ;
- Garage n°1, échéance au 28 février, se renouvelle tacitement d'année en année depuis 2002 – CHF 180.-/mois (pas de charges) ;
- Garage n°2, échéance au 30 novembre, échéance finale le 30 novembre 2016 avec renouvellement tacite d'année en année – CHF 160.-/mois (pas de charges) ;
- Ancien cabinet médical – aucun locataire pour le moment. Ancien loyer sans charges de CHF 2'200.-/mois).

Le contrat de bail du local commercial courant jusqu'en 2021, il est le seul qui n'est pas résiliable à court terme.

3. Détermination du prix d'achat

En se fondant sur deux rapports d'estimation ainsi que sur le rendement locatif du bâtiment (qui s'élevait alors à 85'200 francs par an), 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. Cette estimation se fonde sur une valeur locative de 71'160 francs, sur un état locatif effectif de 42'480 francs (le cabinet médical n'est plus loué), sur une valeur intrinsèque de 1'575'000 francs et sur une valeur de rendement de 1'061'000 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.

4. Motifs de l'acquisition et projets futurs

En vertu de l'art. 111 RCCZ, la zone d'intérêt général comprend des terrains que la collectivité publique possède ou se propose d'acquérir pour des aménagements et installations d'intérêt général. Cette disposition prévoit également que ces terrains feront l'objet, au besoin et en temps opportun mais dans un délai de dix ans au plus, d'une demande d'expropriation, conformément à la législation en vigueur. Le règlement ayant été homologué par le Conseil d'Etat en mars 1996, ce délai de 10 ans est aujourd'hui largement échu.

Ces dernières années, le Conseil municipal a pris les dispositions utiles pour acquérir les terrains que des tiers détenaient en zone d'intérêt général. Il s'agit en particulier des parcelles 395, 396, 397 et 2347 (terrains de l'hoirie Farquet et de Telco SA situés entre le cimetière et les terrains de sport Sous-le-Scex), de la parcelle 289 (jardin au fond du terrain Lavigerie) et plus récemment de la parcelle 3157 (emplacement de la future caserne du feu). L'acquisition de la parcelle 2307 devrait mettre un terme à ces achats.

D'entente avec l'Etat du Valais et la Municipalité de Saint-Maurice, la fondation Saint-Jacques prépare actuellement un concours d'architecture en vue d'ériger un nouveau bâtiment qui pourrait accueillir une structure de soins de jour, environ 10 appartements à encadrement médico-social, 35 chambres d'EMS (en prenant en considération la diminution des chambres doubles, la capacité d'accueil de l'EMS passerait ainsi

de 63 à 83 lits) ainsi que des locaux supplémentaires pour la HEP. Ce projet impliquera la démolition du bâtiment actuel.

Les modalités de la mise à disposition des utilisateurs du terrain feront l'objet d'une décision ultérieure, postérieure au concours d'architecture. Il faut cependant déjà préciser que le système pratiqué jusqu'à ce jour par les communes du district consiste en une mise à disposition gratuite à la fondation Saint-Jacques des terrains nécessaires à ses nouvelles constructions. De même, la loi prévoit que les communes sites d'une école du degré tertiaire doivent mettre gratuitement le terrain à disposition de l'Etat.

5. Aspects financiers et comptables

Dès lors que l'immeuble est actuellement affecté pour des privés, il sera classé dans le patrimoine financier de la Commune. Au moment de son affectation à un usage d'intérêt public, il passera alors au patrimoine administratif, ce qui constituera une dépense au compte d'investissement (art. 65 al. 1 OFinco).

Le financement de l'acquisition de la parcelle 2307 se fera de deux manières.

La moitié environ du financement sera assuré par deux biens immobiliers qui ont été légués à la Commune dans le cadre d'une succession. Il s'agit d'un appartement de 3 pièces 1/2 à Evionnaz qui a été transféré au patrimoine financier de la Commune en 2016 et dont la valeur au bilan a été inscrite à un franc. Cet appartement est actuellement loué à un tiers pour le prix de 800 francs par mois. L'autre bien immobilier est une maison sise dans le canton de Fribourg. Les opérations pour son inscription au nom de la Commune sont en cours. L'appartement a été mis en vente pour le prix de 500'000 francs. Ces deux objets ont été légués à la Commune de Saint-Maurice avec la condition expresse qu'ils servent à l'établissement pour personnes âgées.

L'autre partie du financement se fera au moyen du patrimoine financier de la Commune. C'est dans ce sens que, dans le cadre d'une autre décision, le Conseil municipal pourrait proposer au Conseil général de vendre ou de donner en DDP des terrains aux Iles qui figurent actuellement au bilan de la Commune pour le montant d'un franc.

Il est ainsi prévu que l'acquisition n'augmente pas l'endettement communal d'un point de vue strictement comptable.

6. Conclusion

L'acquisition pour laquelle le Conseil municipal requiert l'autorisation du Conseil général présente en définitive plusieurs avantages. Elle permet tout d'abord de maintenir en zone d'intérêt général une petite parcelle entourée de terrains affectés à un usage public. Elle règle ensuite le problème des immeubles appartenant à des privés mais classés en zone d'intérêt général. Elle favorise finalement, et c'est sans doute là le plus important, le maintien à Saint-Maurice et le développement d'infrastructures importantes pour le développement de la ville.

Le Conseil municipal recommande donc au Conseil général d'approuver cette acquisition.

Adopté par le Conseil municipal le 11 avril 2018.

Municipalité de Saint-Maurice

Le Président
Damien Revaz

La Secrétaire
Natacha Vouillamoz

