



MUNICIPALITÉ DE SAINT-MAURICE

Message du Conseil municipal au Conseil général

Vente du Bâtiment Simplon 5 (CMS)

I. Introduction

Le Conseil municipal souhaite vendre le bâtiment du Simplon 5 (parcelle N° 318), acquis en 2000 par la Municipalité de Saint-Maurice pour y installer les bureaux du CMS, dont les locaux se trouvaient auparavant dans le bâtiment de l'hospice Saint Jacques.

Compte tenu de la valeur vénale du bâtiment, 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. Pourquoi vendre ?

Au mois de juillet 2016, le CMS déménagera dans le nouveau bâtiment érigé par la communauté des Sœurs de Saint Augustin. Trop exigus, les locaux actuels ne répondent plus aux besoins du CMS qui ont crû de manière importante depuis le début des années 2000.

Cet état de fait a amené le Conseil municipal à examiner l'opportunité de désinvestir et de réaliser ce bien immobilier. Le choix de vendre l'immeuble repose sur plusieurs raisons :

- a) Avec le départ du CMS, le bâtiment ne conservera plus aucune affectation publique (notamment parce qu'ils ne sont pas équipés d'un ascenseur, les locaux occupés par le CMS ne sont pas adaptés pour d'autres services, comme par exemple l'APEA ou le Service officiel de la curatelle). Or, la Municipalité n'a pas vocation de propriétaire immobilier, si ce n'est pour poursuivre un but d'intérêt public (besoins de locaux pour l'administration, promotion économique, politique sociale ou conservation du patrimoine par exemple).
- b) Le départ du CMS conjugué à celui d'un locataire occupant un appartement vétuste implique des investissements conséquents, auxquels s'ajoutent encore des frais d'entretien qui ne manqueront pas de s'imposer à court ou moyen terme (volets, restauration des façades et de la couverture, etc.). La Municipalité consacrant déjà beaucoup d'investissements et de ressources humaines à d'autres objets, une intervention supplémentaire entraînerait une certaine surcharge.
- c) Le prix négocié représente une belle opportunité et permet à la collectivité publique de réaliser une opération financière intéressante.

III. Aspects financiers

En 2000, le bâtiment (qui comporte une surface commerciale au rez-de-chaussée, les bureaux du CMS au premier et quatre appartements dans les étages) a été acquis pour le prix de CHF 775'000.-. De CHF 64'740.- en 2001, le rendement locatif est monté à CHF 83'240.- en 2014 grâce aux rénovations qui ont permis d'adapter certains loyers. Au terme de l'exercice 2015, la Municipalité aura ainsi encaissé un peu plus d'un million de francs de loyers et procédé à divers investissements (entretien et améliorations) à hauteur de CHF 261'036.-.

Estimé à CHF 1'480'000.-, l'immeuble a trouvé preneur pour le prix de CHF 1'650'000.-. Après déduction de la commission de courtage et paiement de l'impôt sur les gains immobiliers (dont la Municipalité recevra d'ailleurs les deux tiers), la Municipalité encaissera un produit net légèrement supérieur à CHF 1'500'000.-. La valeur au bilan n'étant que de CHF 875'060.90, la Municipalité réalisera une belle opération également sur le plan comptable.

IV. Conclusion

Avec la vente proposée, le Conseil municipal suggère une opération qui, outre un aspect financier intéressant, permet d'alléger le portefeuille immobilier communal et donc de soulager la collectivité de certains efforts en termes de ressources financières et humaines que nécessiterait l'entretien de ce patrimoine bâti.

Le Conseil municipal souligne finalement que, ces dernières années, des efforts importants ont été consentis et seront encore consentis à l'avenir sur le parc immobilier de la Municipalité (Lavigerie, Tuilerie et bâtiment Duc). La vente proposée ne constitue donc pas la première étape d'un démantèlement mais vise simplement à gérer au mieux le patrimoine immobilier communal dans un souci de qualité et d'efficacité économique.

Municipalité de Saint-Maurice

Le Président
Damien Revaz



Le Secrétaire
Alain Vignon

