

MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL

AU CONSEIL GÉNÉRAL

concernant la vente des bâtiments
de la rue de Lausanne 23
et
de l'Espace des Remparts 6

à
l'Etat du Valais (parcelles No 120 et 121)



Sion, le 19 novembre 2024

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Membres du conseil général,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation la vente des bâtiments communaux de la Rue de Lausanne 23 et de l'Espace des Remparts 6, sis sur les parcelles n° 120 et n° 121 à l'Espace des Remparts à Sion.

Avec votre aval ces deux bâtiments seront vendus à l'Etat du Valais pour **CHF 16'000'000.-** (seize millions de francs suisses).

1. Introduction

En juin 2020, sur proposition du Conseil municipal, le Conseil général prenait la décision de regrouper l'administration communale sédunoise dans les locaux de l'Ancien Hôpital des Bourgeois, situé à la Rue de la Dixence 10.

Suite à la réhabilitation et l'agrandissement de l'Ancien Hôpital pour y accueillir son nouveau centre administratif ainsi que son guichet citoyen, la Ville de Sion n'a plus l'utilité de conserver dans son patrimoine les bâtiments situés de part et d'autre de l'Espace des Remparts.

Fort de ce constat, et avec la volonté de vendre ces bâtiments à un acteur public, la Ville de Sion a approché le service immobilier et patrimoine (SIP) de l'Etat du Valais pour évaluer l'intérêt que ce dernier pourrait porter à ces deux bâtiments administratifs. Après analyse de la situation, le SIP a proposé au Conseil d'Etat ces acquisitions pour les besoins de l'administration cantonale.

Cet intérêt du canton nous réjouit tout particulièrement car cette transaction permettra de conserver des emplois cantonaux dans le périmètre de la Place de la Planta.

D'un point de vue financier, la vente de ces bâtiments permettra de financer, en partie, le coût des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'Ancien Hôpital.

2. Bâtiment « Rue de Lausanne 23 »

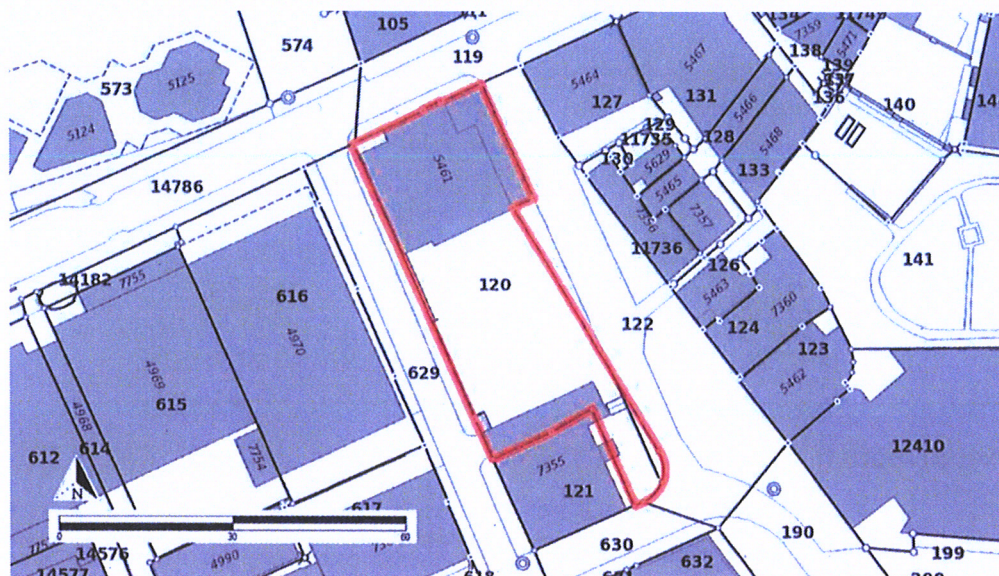
2.1 Terrain

La surface totale de la parcelle n° 120 s'élève à 1'533 m² et se situe à la Rue de Lausanne 23 soit à l'entrée de la vieille ville et à proximité de la Place de la Planta.

Celle-ci est composée de :

- ⇒ Bâtiment : 636 m²
- ⇒ Autre revêtement dur : 897 m²

Cette parcelle est constituée d'un parking sous-terrain de 11 places de parc et de locaux situés sous la place des remparts ainsi que d'un bâtiment administratif. Elle est située en zone à construire « Vielle ville » et « Centre I ».



2.2 Bâtiment et parking

Ce bâtiment historique a été construit en 1866 et se constitue d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée inférieur, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages, soit une surface brute de 3'099 m² et un volume total de 11'095 m³.

Le sous-sol sous la place des remparts se compose d'un parking souterrain de 11 places de parc, une place pour des vélos, un dépôt, des vestiaires et des cellules pour une surface brute total de 737.5 m². Le volume total s'élève à 3'135 m³.

La surface nette totale s'élève à 2'920 m² dont 403 m² pour le parking.



2.3 Valeur vénale

Afin de déterminer la valeur vénale de l'objet, nous utilisons une méthode qui utilise d'une part la valeur intrinsèque et d'une autre part la valeur de rendement. De plus, nous nous sommes basés sur deux évaluations immobilières, soit une de 2011 et une de 2019.

2.3.1 Valeur intrinsèque

Bâtiment administratif :

Bâtiment : 11'095 m ³ x 1'050.-/m ³	11'649'750.--
Vétusté de l'enveloppe soit 60% de 30% (gros œuvre)	./. 2'096'955.--
Vétusté sur le solde soit 20% de 70% (plusieurs rénovations)	./. 1'630'965.--

Valeur intrinsèque pour le bâtiment : **7'921'830.--**

Parking sous la place des remparts construit en 2008 :

Parking et sous-sol : 3'135 m ³ x 700.-/m ³	2'194'500.--
Vétusté du parking soit 11%	./. 241'395.--

Valeur intrinsèque pour le parking : **1'953'105.--**

Terrain :

Incidence foncière de 15% calculée sur la valeur à neuf du bâtiment et du parking

Valeur du terrain : (11'649'750 + 2'194'500) * 15% **2'076'638.--**

Aménagements extérieurs :

900 m² x 300.-/m² **270'000.--**

Frais secondaires de 5% sur les constructions : **493'747.--**

Total valeur intrinsèque **12'715'320.--**

2.3.2 Valeur de rendement

Rendement annuel pour les bureaux :

2'165 m² x 180 CHF/m² = 389'700.--

Rendement annuel pour les sous-sols :

1'250 m² x 110 CHF/m² = 137'500.--

Rendement annuel du parking :

11 places x 200 francs x 12 mois = 26'400.--

Total : **553'600.--**

Déduction pour charges (20%) **./. 110'720.--**

Total valeur de rendement : **442'880.--**

Capitalisation de la valeur de rendement à 5% (admin) **8'857'600.--**

2.3.3 Total valeur vénale

Valeur intrinsèque	12'715'320.--
Valeur de rendement	8'857'600.--

Total valeur vénale (moyenne) **10'786'460.--**

2.4 Prix de vente

Le prix de vente convenu entre les parties est de **CHF 10'700'000.**

Les prix selon les surfaces et les volumes, sans le terrain et les aménagements extérieurs, sont les suivants :

	Bâtiment	Parking sous les remparts
Prix au m ²	2'684 francs/m ² (3'099 m ²)	2'780 francs/m ² (737.5 m ²)
Prix au m ³	750 francs/m ³ (11'095 m ³)	654 francs/m ³ (3'135 m ³)

Le prix pour des bureaux neufs s'élève à Sion à environ 4'000 francs par m² et à environ 1'050 francs par m³. Au vue de la vétusté du bâtiment le prix d'achat correspond à la valeur du marché.

2.5 Droit d'usage place des Remparts

L'Etat du Valais accordera un droit d'usage à la Ville de Sion pour la place des Remparts sous la forme d'une servitude inscrite auprès du Registre foncier. Cette dernière sera en charge de l'entretien de cette place ainsi que des futurs investissements. Les locaux situés sous la place des Remparts (parking et vestiaires) seront de la responsabilité de l'Etat du Valais.

3. Bâtiment « Espace des Remparts 6 »

3.1 Terrain

Le terrain se situe à l'Espace des Remparts 6 à Sion, sur la parcelle n° 121, à l'entrée de la vieille ville et à proximité de la Place de la Planta.

La surface totale de cette parcelle est de 332 m². Celle-ci est composée de :

- ⇒ Bâtiment : 312 m²
- ⇒ Autre revêtement dur : 20 m²

Cette parcelle est uniquement constituée d'un bâtiment administratif. Elle est située en zone à construire « Centre I ».



3.2 Bâtiment

Ce bâtiment historique a été construit en 1928 et se constitue de 3 sous-sols, d'un rez-de-chaussée (surfaces commerciales) et de 4 étages, soit une surface brute totale de 2'075 m² et un volume total de 6'485 m³.



3.3 Valeur vénale

Afin de déterminer la valeur vénale de l'objet, nous utilisons une méthode qui utilise une part la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. De plus, nous nous sommes basés sur deux évaluations immobilières, soit une de 2011 et une de 2019.

3.3.1 Valeur intrinsèque

Bâtiment administratif :

Bâtiment : 6'485 m ³ x 1'050.-/m ³	6'809'250.--
Vétusté de l'enveloppe soit 60% de 30% (gros œuvre)	./. 1'225'665.--
Vétusté sur le solde soit 27% de 70% (rénovation 1997)	./. 1'286'948.--

Valeur intrinsèque pour le bâtiment : **4'296'637.--**

Terrain :

Incidence foncière de 15% calculée sur la valeur à neuf du bâtiment

Valeur du terrain : 6'809'250 * 15% **1'021'388.--**

Aménagements extérieurs :

20 m² x 120.-/m² **2'400.--**

Frais secondaires de 5% sur les constructions : **214'832.--**

Total valeur intrinsèque **5'535'257.--**

3.3.2 Valeur de rendement

Rendement annuel pour les bureaux :

1'390 m² x 180 CHF/m² = 250'200.--

Rendement annuel pour les sous-sols :

685 m² x 110 CHF/m² = 75'350.--

Total : **325'550.--**

Déduction pour charges (20%) ./. 65'110.--

Total valeur de rendement : **260'440.--**

Capitalisation de la valeur de rendement à 5% (admin) **5'208'800.--**

3.3.3 Total valeur vénale

Valeur intrinsèque 5'535'257.--

Valeur de rendement 5'208'800.--

Total valeur vénale (moyenne) **5'372'028.50**

3.4 Prix de vente et montant du loyer

Le prix de vente convenu entre les parties est de **CHF 5'300'000.**

Les prix selon les surfaces et les volumes, sans le terrain et les aménagements extérieurs, sont les suivants :

Bâtiment

Prix au m² 2'554 francs/m² (2'075 m²)
Prix au m³ 817 francs/m³ (6'485 m³)

Le prix pour des bureaux neufs s'élève à Sion à environ 4'000 francs par m² et à environ 1'050 francs par m³. Au vue de la vétusté du bâtiment le prix d'achat correspond à la valeur du marché.

4. Prise de possession

L'immeuble n° 120 (Lausanne 23) sera vendu en automne 2025 et l'Etat du Valais pourra prendre possession des locaux en automne 2026 soit dès le déménagement de l'administration communale dans son nouveau centre administratif.

L'immeuble n° 121 (Remparts 6) sera vendu à l'Etat du Valais dès que les services en question auront déménagé dans leur nouveau centre administratif.

Des négociations sont en cours avec l'Etat du Valais pour fixer le loyer du bâtiment de la Rue de Lausanne 23 entre le moment de la vente du bâtiment et la prise de possession effective de ces locaux. Ces éléments seront fixés, au plus tard, avant la signature de l'acte notarié.

5. Conclusion

Avec la transformation de l'Ancien Hôpital en nouveau centre administratif et le déplacement des services municipaux à l'automne 2026, les bâtiments de la Rue de Lausanne 23 et de l'Espace des Remparts 6 n'ont plus d'utilité publique pour la Ville de Sion.

La vente des parcelles No 120 et 121 à l'Etat du Valais permettra, d'une part, de conserver des emplois publics à proximité de la Planta et, d'autre part, de financer en partie le coût des travaux de la transformation et de l'agrandissement de l'Ancien Hôpital.

Pour ces raisons, le Conseil municipal vous recommande d'accepter la vente de ces deux parcelles à l'Etat du Valais pour le montant de 16 millions de francs suisses.

En vous remerciant de l'accueil que vous réserverez à cet objet, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations distinguées.

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

Philippe Varone

Président

Frédéric Delessert

Secrétaire municipal

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal du 5 décembre 2024.