

RAPPORT
de la Commission de gestion
au
CONSEIL GÉNÉRAL

Concernant

**La vente des bâtiments de la rue
de Lausanne 23 et de l'espace
des Remparts 6 à l'État du Valais
(parcelles n°120 et 121)**

**Selon la demande du conseil
municipal du 19 novembre 2024**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux,

La Commission de gestion (COGEST) a siégé à deux reprises, le 17 mars 2025 et le 1^{er} avril 2025 pour traiter ce message. Elle a reçu M. Philippe Varone, Président de la Municipalité, M. Frédéric Delessert, Secrétaire municipal et M. Patrick Dondainaz, Chef du service des finances.

Entrée en matière

La COGEST a pris connaissance des documents.

La COGEST a approuvé tacitement l'entrée en matière.

Présentation

Extrait du message du conseil municipal :

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'État 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'État ces acquisitions pour les besoins de l'administration cantonale.

Le prix de vente s'élève à CHF 10'700'000.- pour le bâtiment « Rue de Lausanne 23 », ce qui représente une valeur de CHF 750.-/m³.

Pour le bâtiment « Espace des Remparts 6 », ce montant s'élève à CHF 5'300'000.-. Ce qui représente une valeur de CHF 817.-/m³.

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

Le montant total proposé pour la vente des 2 bâtiments s'élève à CHF 16'000'000.-.

Le prix de vente (valeur vénale) a été calculé par la moyenne de la valeur intrinsèque et la valeur de rendement de chacun de ces immeubles. La valeur intrinsèque correspond au prix pour reproduire à l'identique le même bien immobilier duquel on déduit un certain pourcentage de dépréciation due au temps et à sa vétusté. La valeur de rendement se calcule par le rendement locatif d'un bien immobilier.

Le canton accordera un droit d'usage à la commune de Sion pour la Place des Remparts, située entre ces deux bâtiments. L'entretien et les investissements liés à cette place seront à la charge de la commune.

Le bâtiment « Rue de Lausanne 23 » sera vendu en automne 2025 (rubrique 701.5040 du budget 2025), le personnel administratif de la commune restera dans ces locaux jusqu'au déménagement à la Rue de la Dixence 10 en septembre 2026. Le montant de la location n'a pas encore été fixé.

Le bâtiment « Espace des Remparts 6 » sera vendu lors du déménagement des services communaux qui les occupent actuellement.

Évaluation par la COGEST

Prix de vente

Selon le rapport de la COGEST concernant le crédit d'engagement pour la réalisation d'un centre administratif du 2 juin 2020, la valeur du bâtiment « Rue de Lausanne 23 » était estimée à CHF 10'000'000.-, y. c. le garage souterrain pour les ambulances et la police.

La méthode de calcul utilisée pour cette vente est une pratique courante dans le secteur immobilier.

Lors des débats du Grand Conseil sur l'achat de ces bâtiments le 11 février 2025, M. Roberto Schmidt a mentionné qu'une nouvelle évaluation de ces biens serait davantage en faveur de la Ville. Ces propos sont à pondérer par la durée des négociations ainsi que par l'arrondissement au supérieur du prix de vente total à CHF 16'000'000.-.

Le Grand Conseil ayant déjà approuvé le budget, il serait difficile de modifier le prix de la vente. Cet élément permettra de négocier le loyer auprès de l'administration cantonale lors de la période de transition.

Date de la vente et location au canton

La COGEST s'est interrogée sur le délai entre la vente du bâtiment « Rue de Lausanne 23 » en 2025 et le déménagement de l'administration en automne 2026, entraînant une location sur plusieurs mois de la Ville au canton.

Cette décision de louer les locaux au canton permettra de financer en partie les travaux des nouveaux locaux sur l'année 2025.

Comme le loyer n'est pas encore fixé, la COGEST propose de fixer le montant du loyer avant la signature de l'acte de vente et de l'intégrer à celui-ci.

Risque de retard

La COGEST s'est interrogée sur le devenir des locaux de l'administration communale en cas de retard sur le chantier de l'Ancien Hôpital.

Actuellement, rien ne laisse présumer d'un retard sur le chantier de l'Ancien Hôpital. Le Conseil Municipal assure également qu'en cas de retard, il sera possible de conserver la location pour quelques mois supplémentaires. La COGEST propose d'intégrer cette garantie au contrat de vente.

Perte de patrimoine

La volonté du Conseil Municipal de se séparer de son patrimoine a soulevé quelques inquiétudes au sein de la COGEST.

Afin de s'assurer que les bâtiments restent en main publique sur le long terme, la COGEST propose d'intégrer au contrat de vente un droit de préemption pour la commune en cas de revente des bâtiments.

Conclusion et vote

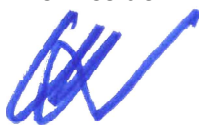
La COGEST est favorable à la vente de ces deux bâtiments qui n'auront plus d'utilité fonctionnelle pour la Ville. Cette vente permet de financer les investissements du nouveau bâtiment administratif.

La COGEST souhaite que le loyer auprès du canton demeure préférentiel et que ces bâtiments resteront en main de collectivités publiques à long terme.

La COGEST a accepté le message du Conseil Municipal avec 15 « oui », 0 « non » et 0 « abstention ».

Sion, le 02 mars 2025

Le Président



Christophe Pitteloud

Le Rapporteur



Lucien Zuber

Présences

Membres permanents

N°	Nom, Prénom, Parti	17.03.2025	01.04.2025
1	Pitteloud Christophe , Le Centre Président	Présent	Présent
2	Zuber Lucien , PS Rapporteur	Présent	Présent
3	Reist Martin , UDC Vice-président	Présent	Présent
4	Mudry Courtine Ariane , Les Verts Vice-rapporteuse	Présente	Présente
5	Berra-Puglisi Marie , Le Centre	Présente	Présente
6	Beytrison Sacha , PLR	Présent	Excusé
7	Crettaz Océane , UDC	Présente	Présente
8	D'Andrès Aurélien , Le Centre	Présent	Présent
9	De Lavallaz Valérie , Le Centre	Présente	Présente
10	Donon Yves , PS	Présent	Présent
11	Eggel Artémis , PLR	Présente	Présente
12	Emery Nicolas , PLR	Présent	Présent
13	Micheloud Florian , Le Centre	Présent	Présent
14	Rey Édouard , Le Centre	Présent	Présent
15	Thiéssoz Reynard Annie , Les Verts	Excusée	Présente

Remplaçants / Remplaçantes

N°	Nom, Prénom, Parti	17.03.2025	01.04.2025
1	Marie Morard , Les Verts	Remplace Thiéssoz Reynard Annie	
2	Thierry Stalder , PLR		Remplace Beytrison Sasha
3			
4			