



VILLE DE SION



# **MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL**

**concernant**

**la vente des parcelles communales N° 2318, 13'653 et 13'677  
(ancienne voirie) à la CAPAV, Fondation Caisse de retraite  
paritaire de l'artisanat et du bâtiment du Canton du Valais**

*Document de travail à l'usage du Conseil général*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation la vente des parcelles communales No 2'318, 13'653 et 13'677 (ci-après parcelles de l'ancienne voirie) pour le prix de CHF 12'700'000.- (douze millions sept cents mille francs) à la « Caisse de pension de l'Artisanat du bâtiment du canton du Valais » (ci-après la CAPAV).

## 1. INTRODUCTION

Conformément à l'article 4 al. 1 lit. f du règlement communal d'organisation (RCO), le conseil général décide « des ventes, des échanges, des partages d'immeubles, de l'octroi de droits réels restreints, de la location de biens, de l'aliénation de capitaux, dont la valeur dépasse 5 % des recettes brutes du dernier exercice ».

Dans le cas d'espèce, il est prévu de vendre les parcelles de l'ancienne voirie au prix de CHF 12'700'000.-, montant qui dépasse le 5 % des recettes brutes de l'exercice 2017.

La décision finale de la vente de ces parcelles revient donc au conseil général, d'où le présent message.

## 2. ACTEURS CONCERNÉS ET OBJET DE LA VENTE

### 2.1. CAPAV

La Caisse de retraite paritaire de l'artisanat du bâtiment du canton du Valais a pour but d'assurer le personnel des employeurs affiliés contre les conséquences économiques résultant de la vieillesse, de l'invalidité et du décès. En tant que caisse de pensions enregistrée auprès de l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale, la CAPAV participe à l'application du régime d'assurance obligatoire introduit par la LPP (2<sup>ème</sup> pilier). La forme juridique est la fondation au sens des articles 80 et ss du CCS.

Selon le dernier rapport de gestion disponible de la CAPAV (année 2016), le total du bilan de la caisse atteint CHF 865 millions. Au 31.12.2016, la caisse comptait 1'274 employeurs affiliés pour 7'771 assurés actifs.

La CAPAV est intéressée à l'acquisition des parcelles de l'ancienne voirie en vue d'y construire des logements et des surfaces commerciales en vue de les louer.

## 2.2. VILLE DE SION

La Ville de Sion est propriétaire des parcelles de l'ancienne voirie, soit :

- Parcelle N° 2'318, plan 34, nom local « Grand Champsec », pré arborisé de 5873 m<sup>2</sup>
- Parcelle N° 13'653, plan 31, nom local « Grand Champsec », place, atelier a et couvert b de 11'902 m<sup>2</sup>
- Parcelle N° 13'677, plan 31, nom local « Grand Champsec », pré de 2484 m<sup>2</sup>

Les parcelles sont situées en zone d'affectation :

- zone d'habitat collectif A de densité 1.2 avec plan de quartier pour la parcelle N°13'653
- zone mixte 2 de densité 0.9 avec plan de quartier pour les parcelles N°13'677 et N°2318

selon le plan de zone homologué par le Conseil d'Etat en date du 16 novembre 2016.

Services communaux concernés par l'opération :

- Service des finances
- Service de l'urbanisme et de la mobilité ; en collaboration avec M. François Dieu, Créateur Immobilier SA, expert en ingénierie foncière pour l'élaboration des conditions et des modalités de vente
- Service de l'administration générale.

## 3. CONTEXTE GÉNÉRAL

Le déplacement de la voirie municipale a été initié en 2005 déjà par une proposition de COOP SA d'acheter les terrains de la voirie pour y implanter des magasins et des habitations. En 2006 et 2008, la Municipalité a acquis les parcelles sur lesquelles la voirie actuelle est implantée. En 2007, le conseil municipal a lancé le concours d'architecte pour la nouvelle voirie. En 2008, COOP SA a renoncé à l'achat des parcelles de l'ancienne voirie. Le 23 octobre 2008, le conseil municipal a décidé de vendre ces terrains à la CAPAV et a confirmé sa volonté de modifier l'affectation des terrains concernés de la zone d'intérêt général à la zone mixte. Le choix de la CAPAV a résulté d'une procédure de sélection préalable mandaté par la Ville auprès d'un bureau d'experts.

En 2011, compte tenu de l'évolution des prix, le conseil municipal a décidé d'annuler la décision de vendre ces parcelles et de constituer un droit de préemption d'une durée de 5 ans en faveur de la CAPAV.

La modification du plan de zone du quartier de Champsec, ayant conduit à une augmentation des possibilités de bâtir et ayant été homologuée par le Conseil d'Etat en novembre 2016, des discussions ont à nouveau été engagées avec la CAPAV pour la vente effective des parcelles de l'ancienne voirie.

#### 4. MODALITÉS DE LA VENTE

Sur la base d'une expertise immobilière, de l'analyse des services impliqués dans les démarches foncières, des conseils de l'expert en ingénierie foncière, il a été décidé d'arrêter les modalités suivantes pour la vente, toutes acceptées par la CAPAV :

- prise de possession des parcelles dès le versement du prix de vente (qui pourra se faire par acomptes selon les modalités à convenir dans l'acte de vente) ;
- la Ville s'engage à céder les parcelles libres de tout occupant en octobre 2018 ;
- les parcelles vendues ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués ;
- aucun engagement de la venderesse envers des mandataires ne doit être repris par l'acheteur ;
- l'acheteur s'oblige à organiser un concours d'urbanisme et d'architecture en vue de l'élaboration du plan de quartier et de la réalisation du projet d'immeubles. Le concours sera organisé selon le principe d'un concours SIA 142 ou mandat d'études parallèles SIA 143 pouvant se dérouler à un ou plusieurs degrés, jugé par un jury ou collège d'experts qualifié ou compétent au sens des articles 10 des règlements SIA 142 ou 143. Le jury ou collège d'experts intègrera des représentants de la Ville de Sion et le cahier des charges sera validé par la Ville de Sion préalablement ;
- le cahier des charges du concours ou du mandat d'études parallèles comprendra notamment les objectifs suivants :
  - ceux exécutoires figurant dans le cahier des charges de la zone à aménager et les prescriptions de la zone d'affectation en matière de mixité horizontale le long de la route d'Herens selon RCCZ ;
  - le dimensionnement du parking veillera à une utilisation optimale des places de stationnement (en favorisant la mutualisation) et à l'application des ratios suivants :

Tableau 1 : ratios de base pour les affectations les plus fréquentes

AFFECTATION	Unité de référence <sup>(1)</sup>	RATIO DE BASE				
		Habitant	Employé	Visiteur / client	Employé et visiteur / client	
Logements	par 100m <sup>2</sup> SBPu	1.0	-	0.1	-	
Industrie / artisanat	par EPT <sup>(2)</sup>	-	1.0	0.2	-	
ACTIVITES	Bureaux / service					
	Nombreuse clientèle <sup>(3)</sup>	par 100m <sup>2</sup> SBPu	-	2.0	1.0	-
	Autres services <sup>(4)</sup>	par 100m <sup>2</sup> SBPu	-	2.0	0.5	-
	Café / restaurant	par place assise	-	-	-	0.2
	Hôtel	par lit	-	-	-	0.5
Autres affectations <sup>(5)</sup>						

(1) SBPu : Surface Brute de Plancher utile.

(2) EPT : Equivalent Plein Temps

(3) par exemple : banque, poste, administration publique avec guichets, agence de voyage, médecin, dentiste, pressing, coiffeur, etc.

(4) par exemple : administration publique sans guichet, bureau d'ingénieur ou d'architecte, étude d'avocat, assurance, caisse maladie, administration d'industries, fiduciaire, laboratoire, entreprise de transport, etc.

(5) pour les affectations non définies dans le tableau 1 (magasin, école, hôpital, stade de football, etc.), le ratio de base est défini par les normes VSS en vigueur, sous réserve des prescriptions particulières de l'art. 40 let. c).

- Avec les facteurs d'ajustement suivants :
- Logements (habitants) : minimum 70% Logements (visiteurs)
  - Activités (employés) : minimum 70%
  - Activités (clients/visiteurs) : minimum 80%.
- Le règlement municipal en vigueur s'appliquera au surplus de même que les normes et recommandations pour le stationnement des personnes handicapées et des deux-roues ;
  - Des dérogations aux minima demeurent possibles lorsqu'elles sont justifiées par le requérant notamment dans le cas « d'éco quartiers » et moyennant l'établissement d'un concept de mobilité ;
- Un concept global d'aménagement des espaces extérieurs, favorisant les espaces de détente ouvert et non bâtis, sera mis en place tout au long du processus, ceci jusqu'à l'exploitation. Il comprendra notamment :
    - une végétalisation et une arborisation en suffisance (fosse de plantation de 9 m<sup>3</sup> minimum),
    - une surface au sol d'au moins 15% de la surface cadastrale, comportant un caractère exclusivement naturel,
    - des espaces de détente accessibles à tous les occupants. La surface doit correspondre au minimum à 12% de la surface brute de plancher utile du projet de construction (hors la place de jeux et de détente du quartier, cf. article 5),
    - des places de jeux pour enfants : chaque tranche ou fraction de 100 mètres carrés de surface brute de plancher utile entraîne l'obligation d'aménager au minimum une surface de 1,50 mètres carrés pour les places de jeux. La surface minimale exigée par aire de jeux est de 50 m<sup>2</sup> (hors la place de jeux et de détente du quartier, cf. article 5).
  - Pour garantir un quartier vivant et ouvert à tous, les affectations favoriseront la mixité et une utilisation judicieuse des rez-de-chaussée, notamment pour des activités ;
  - L'acheteur s'oblige à organiser le concours d'urbanisme et d'architecture dans un délai de 18 mois à dater de la prise de possession des terrains et à déposer un projet de plan de quartier à l'examen de la Ville de Sion dans un délai de 12 mois après jugement du concours ou mandat d'étude parallèles ;
  - L'acheteur s'engage à déposer une demande en autorisation de construire portant sur la totalité du programme du plan de quartier dans un délai de 12 mois après homologation du plan de quartier ;
  - La Ville de Sion s'engage à faire diligence dans le traitement des procédures du plan de quartier et de l'autorisation de construire ;
  - L'acheteur s'engage à ouvrir le chantier dans un délai de 18 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire ;

- Tous les frais d'équipement portés à la charge du propriétaire des parcelles par le futur règlement de plan de quartier seront supportés par l'acheteur ;
- Les aménagements extérieurs destinés aux espaces publics et aux mobilités douces feront l'objet de servitudes inscrites à titre gratuit au profit de la Ville de Sion, dont elle assurera l'entretien ;
- Une surface de 800 m<sup>2</sup> sera dévolue à la réalisation d'une place de jeux et de détente pour le quartier, sous la forme d'une servitude d'usage public, dont les coûts de construction et d'entretien seront à la charge exclusive de la Ville de Sion. Cette place de jeux et de détente de quartier ne libère pas les acheteurs et promoteurs de la réalisation d'espace de détente et de places de jeux propres aux bâtiments à construire par eux ;
- Toutes les servitudes publiques seront inscrites, à titre gratuit, dès l'homologation du plan de quartier et au plus tard au dépôt de la première autorisation de construire ;
- Les parties conviennent que la location ou l'acquisition de surfaces en PPE pour les besoins de la Ville de Sion seront traitées sous la forme de conventions spécifiques. L'acheteur informera la Ville de Sion par un courrier recommandé six mois au préalable du dépôt des autorisations afin que celle-ci, en cas de besoins avérés, puisse prendre les décisions formelles de location ou d'acquisition de surfaces en PPE et les faire connaître ;
- La Ville de Sion disposera d'un droit de réméré de dix ans inscrit au registre foncier. Le vendeur pourra, mais sans obligation de sa part, exercer ce droit au cas où l'acheteur n'exécute pas dans le délai convenu une des obligations telles que définies dans le présent acte. Le vendeur pourra exercer ce droit de réméré dans un délai maximum de 24 mois après constat de carence de l'acheteur dans l'exécution d'une obligation et dans un délai minimum de 90 jours après mise en demeure adressée à l'acheteur. Le droit de réméré s'exercera au prix de vente et d'achat défini à l'article 1. Dans cette hypothèse, les frais d'études de développement engagés par l'acheteur défaillant resteront à sa charge ;
- En cas de litige entre les parties, celles-ci s'engagent à mettre tout en œuvre pour trouver une solution concertée, en nommant un médiateur neutre agréé par les deux parties, sur l'initiative de la plus diligente. Si malgré tous leurs efforts, les parties ne trouvent pas de solution, le droit suisse est applicable et les parties déclarent reconnaître la compétence exclusive des tribunaux du for ordinaire du canton du Valais.

## 5. ASPECT COMPTABLE

Vu leur affectation, les parcelles utilisées par les bus sédunois et, en son temps, par la voirie municipale font partie du patrimoine administratif de la Ville de Sion. Selon les règles comptables, les parcelles en question, ainsi que le bâtiment, ont été amortis et ils figurent à présent au bilan pour une valeur de Fr. 1.-.

L'article 37 de l'ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo) stipule que les valeurs qui ne sont plus indispensables à l'accomplissement des tâches publiques doivent être transférées au patrimoine financier.

L'article 49 précise que, dans ce cas de figure, les biens doivent être transférés à leur valeur résiduelle. Ces parcelles étant amorties, le transfert entre ces deux patrimoines se fera à Fr. 1.-.

Au final, cette opération dégagera ainsi un bénéfice sur la vente de biens du patrimoine financier de l'ordre de Fr. 12,7 mio (rubrique comptable N°150.424). Pour des questions de prudence, le bénéfice sera comptabilisé, par acompte, dans les comptes municipaux au rythme des versements définis dans l'acte de vente.

## 6. CONCLUSIONS

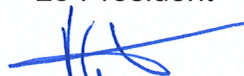
La Municipalité vous demande d'approuver le présent message et d'autoriser la vente à la CAPAV des parcelles N° 2318, 13'653 et 13'677 au prix de Fr. 12'700'000.-.

En vous souhaitant bonne réception de ce message, nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux nos respectueuses salutations.

Message approuvé par le conseil municipal en séance du 26 avril 2018

VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire municipal



Philippe Ducrey