



## Message

# Concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour l'achat de deux bâtiments administratifs à l'Espace des Remparts à Sion

---

***Le Conseil d'Etat du Canton du Valais***

***au***

***Grand Conseil***

Madame la Présidente du Grand Conseil,

Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous avons l'honneur de vous soumettre, avec le présent message, un projet de décision concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour l'achat de deux bâtiments administratifs, sis sur les parcelles n° 120 et n° 121 à l'Espace des Remparts à Sion.

### **1. Introduction**

La ville de Sion a approché le Service immobilier et patrimoine (ci-après SIP) car elle souhaite vendre ses deux bâtiments administratifs sis à la Rue de Lausanne 23 (parcelle n° 120) et à la Rue des Remparts 6 (parcelle n° 121). Le SIP a analysé les deux dossiers et a proposé au Conseil d'Etat d'acquérir les deux bâtiments administratifs pour les besoins de l'Administration cantonale.

Le 6 décembre 2023, le Conseil d'Etat a confirmé, lors de la priorisation des investissements du Fonds FIGI, en principe l'acquisition de ces deux immeubles pour un montant de 16 millions de francs et a mandaté le SIP d'analyser le prix d'achat et les possibilités d'utilisation future.

La ville de Sion souhaite nous vendre l'immeuble n° 120 (Rue de Lausanne 23) en 2025 et l'immeuble n° 121 (Rue des Remparts 6) en 2026. Les services utilisateurs de la ville quitteront ces deux bâtiments dès que la ville de Sion aura terminé la rénovation de son futur bâtiment administratif. De ce fait, nous leur louerons les surfaces durant la période d'attente soit entre l'achat et la date à laquelle la ville quittera ces immeubles. Les conditions des baux à loyer (durée, prix du m<sup>2</sup>, etc.) feront l'objet d'une négociation qui devra avoir lieu avant la signature de l'acte notarié.

## **2. Bâtiment 1 - Rue de Lausanne 23, 1950 Sion**

### **2.1 Terrain**

La surface totale de la parcelle n° 120 s'élève à 1'533 m<sup>2</sup> et se situe à la Rue de Lausanne 23 soit à l'entrée de la vieille ville de Sion et à proximité de la plupart des bâtiments étatiques qui abritent l'Administration cantonale.

Celle-ci est composée de :

- ⇒ Bâtiment : 636 m<sup>2</sup>
- ⇒ Autre revêtement dur : 897 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> et un volume total de 11'095 m<sup>3</sup>.

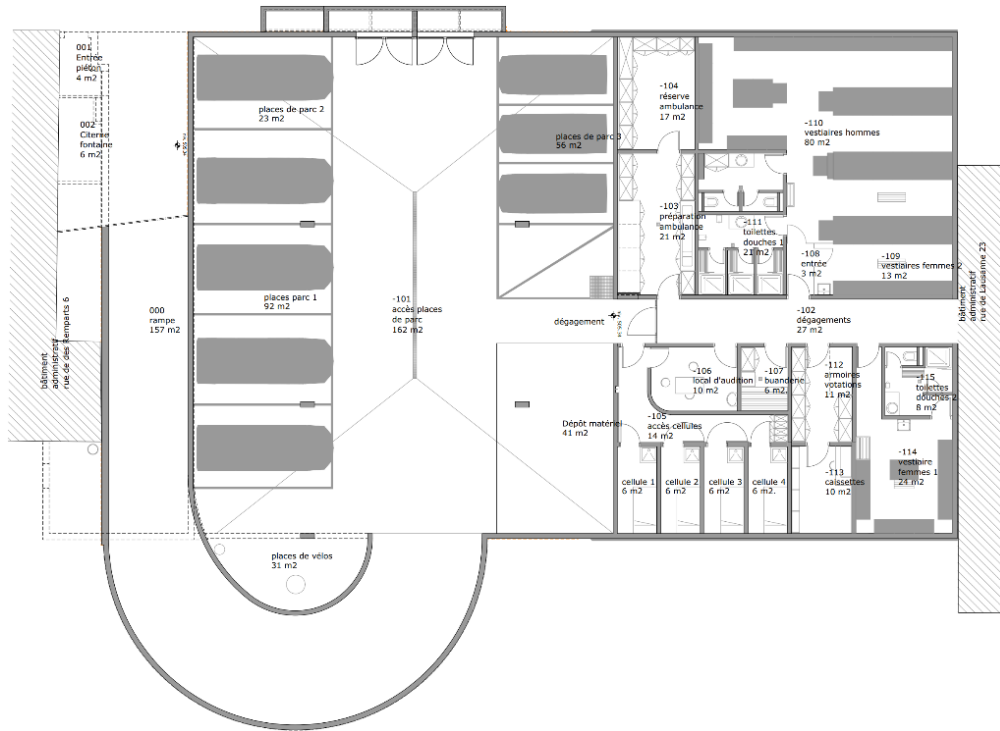
Le sous-sol sous la place des remparts se compose d'un parking souterrain de 11 places de parc, une place pour des vélos, un dépôt, des vestiaires et des cellules pour une surface brute total de 737.5 m<sup>2</sup>. Le volume total s'élève à 3'135 m<sup>3</sup>.

La surface nette totale s'élève à 2'920 m<sup>2</sup> dont 403 m<sup>2</sup> pour le parking.

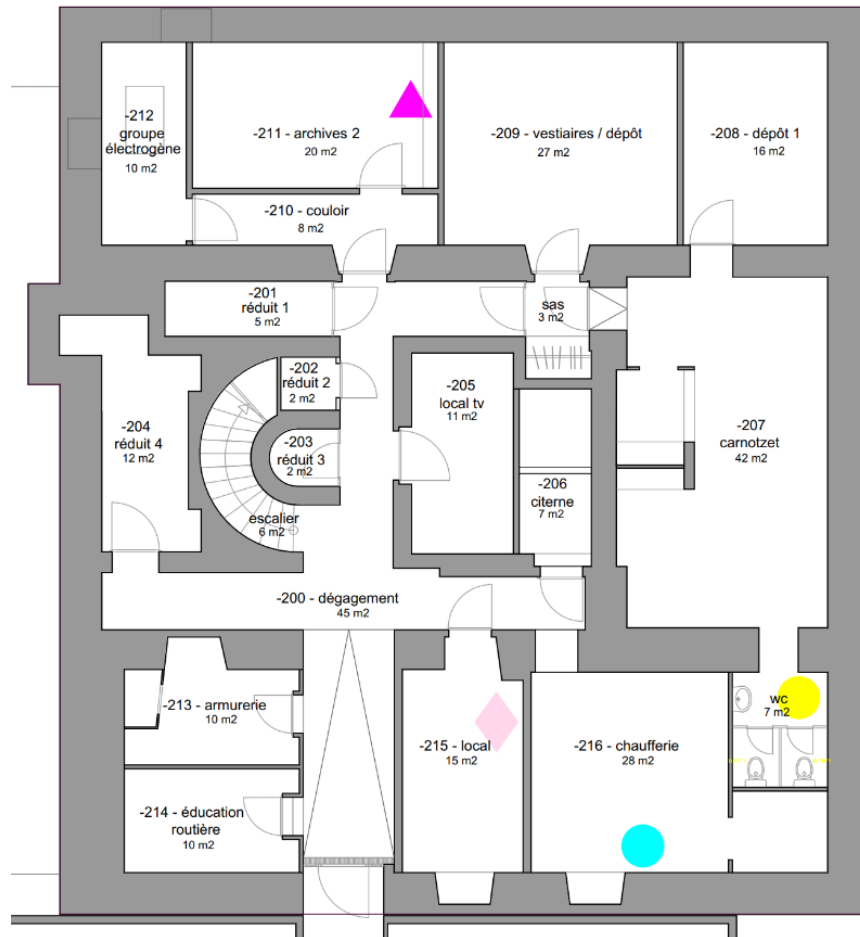


## 2.3 Plans

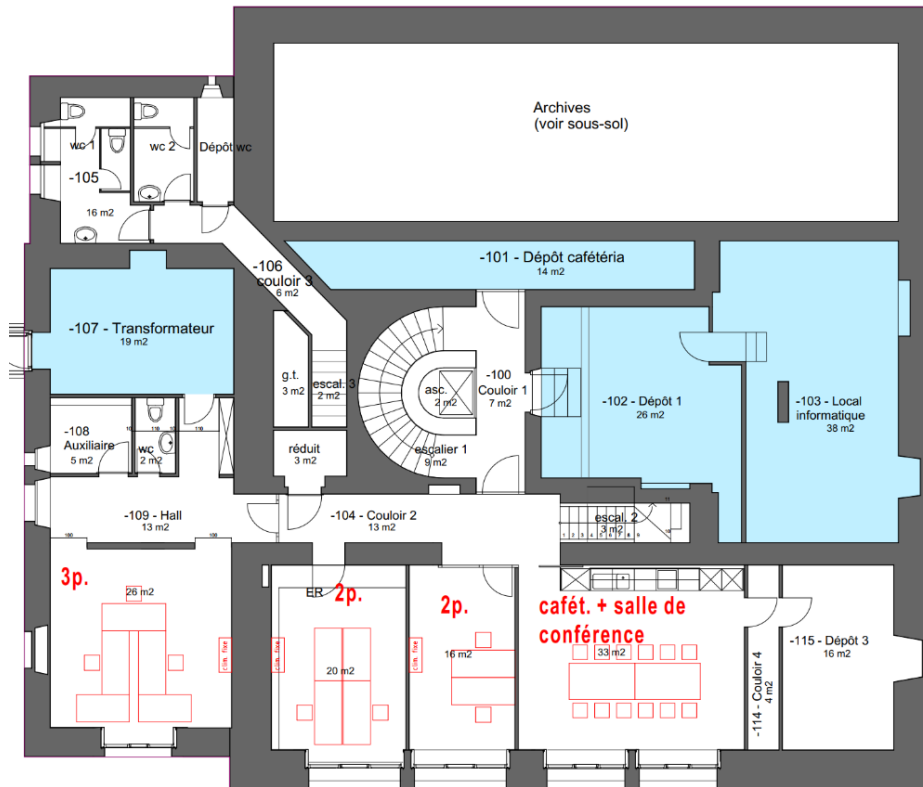
### Sous-sol (Parking sous la place des remparts)



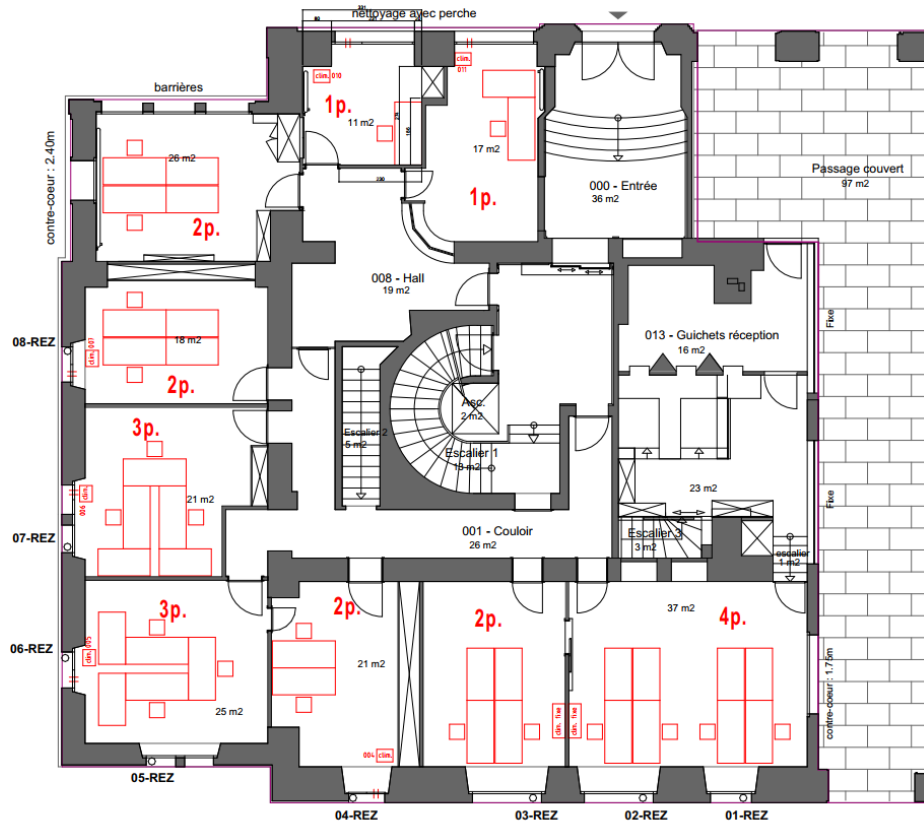
### Sous-sol (Bâtiment administratif)



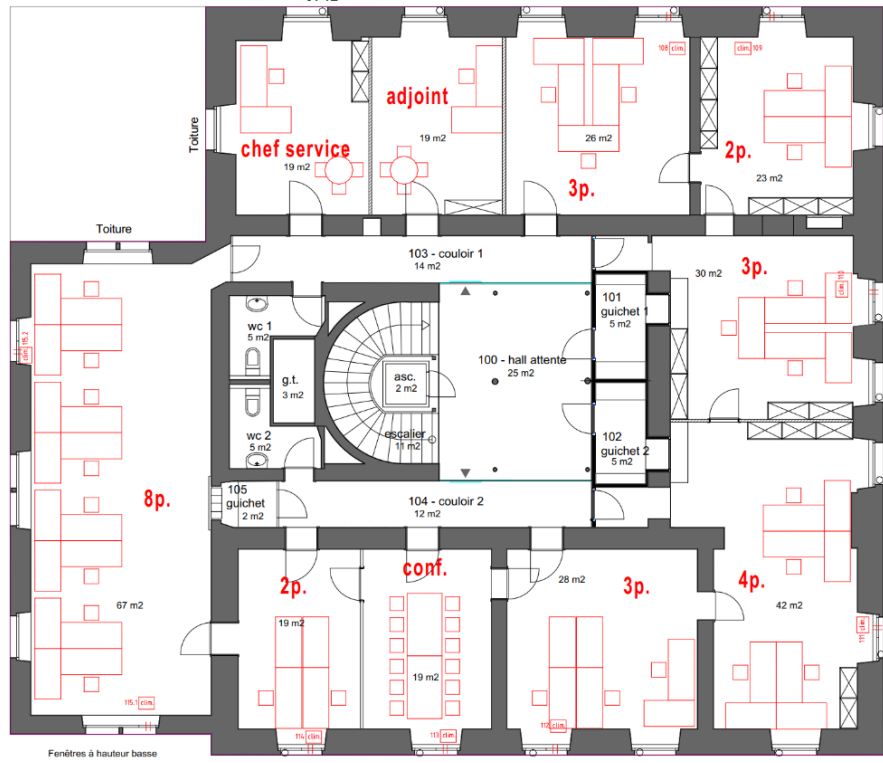
## Rez inférieur



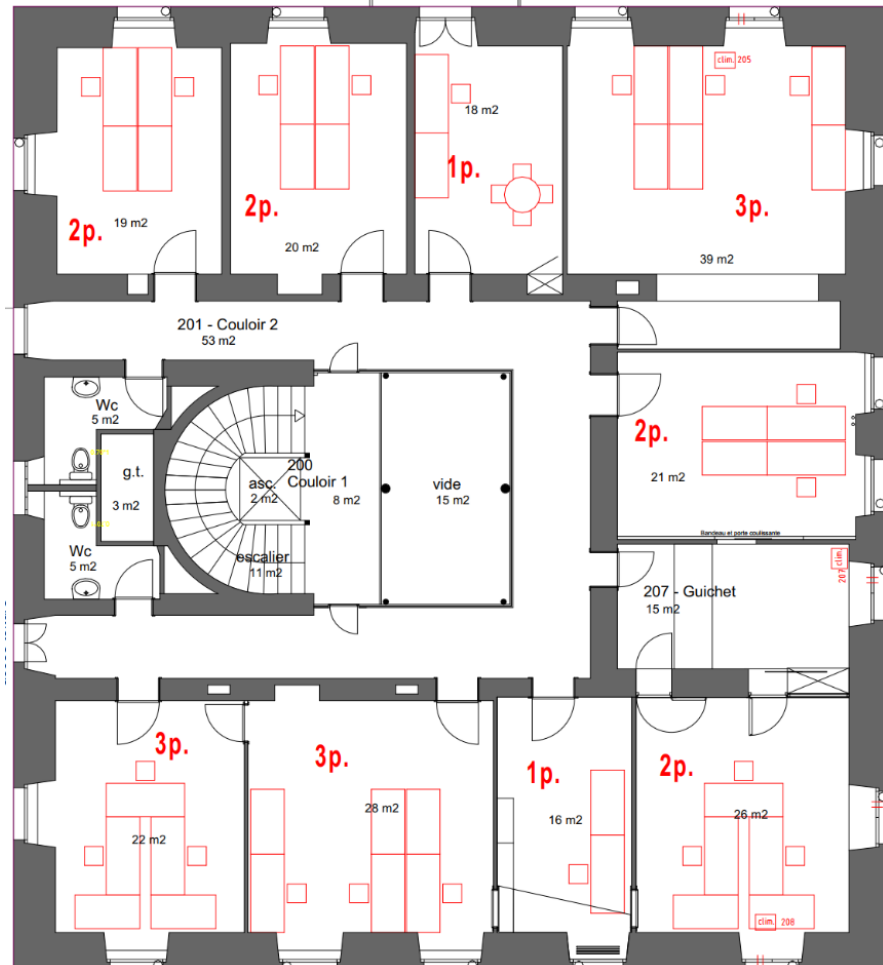
## Rez-de-chaussée



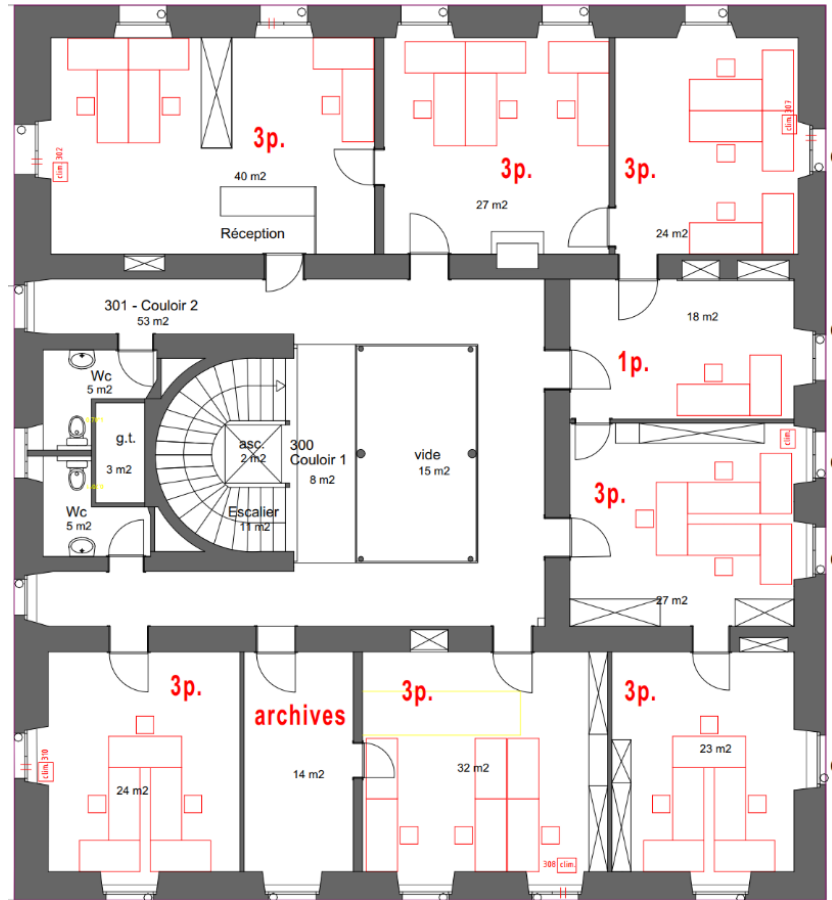
## 1<sup>er</sup> étage



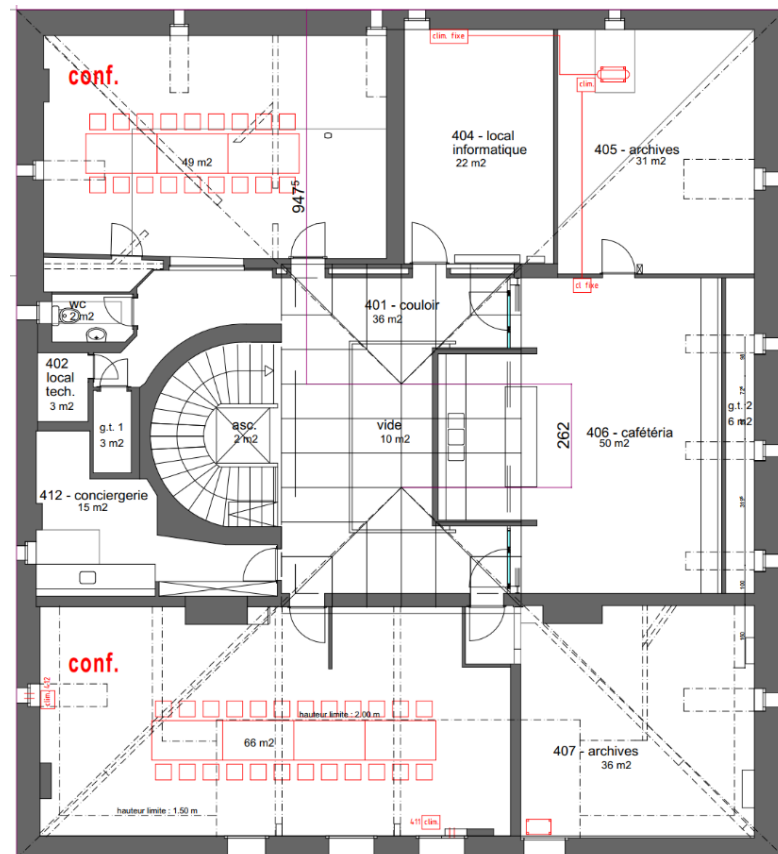
## 2<sup>ème</sup> étage



### 3<sup>ème</sup> étage



### Combles



## 2.4 Surfaces

### Surface de Plancher SP **3836.54 m<sup>2</sup>**

Sous-sol	1151.95 m <sup>2</sup>
Rez inférieur	518.49 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	412.96 m <sup>2</sup>
Etage 1	497.80 m <sup>2</sup>
Etage 2	418.41 m <sup>2</sup>
Etage 3	418.52 m <sup>2</sup>
Combles	418.41 m <sup>2</sup>

### Volume Bâti VB **14229.46 m<sup>3</sup>**

Sous-sol	$1151.95 \text{ m}^2 * 4.25 \text{ m} = 4895.79 \text{ m}^3$
Rez inférieur	$518.49 \text{ m}^2 * 2.85 \text{ m} = 1477.70 \text{ m}^3$
Rez-de-chaussée	$412.96 \text{ m}^2 * 3.85 \text{ m} = 1589.90 \text{ m}^3$
Etage 1	$497.80 \text{ m}^2 * 3.85 \text{ m} = 1916.53 \text{ m}^3$
Etage 2	$418.41 \text{ m}^2 * 3.45 = 1443.51 \text{ m}^3$
Etage 3	$418.52 \text{ m}^2 * 3.45 \text{ m} = 1433.89 \text{ m}^3$
Combles	$418.41 * 1.85 + 184.47 * 4.65 / 3 + 182.91 * 4.65 / 3 + 51.03 * 4.65 / 2 = 1462.14 \text{ m}^3$

### Surface Nette SN **2919.18 m<sup>2</sup>**

Sous-sol	960.86 m <sup>2</sup>
Rez inférieur	293.08 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	323.58 m <sup>2</sup>
Etage 1	387.09 m <sup>2</sup>
Etage 2	311.94 m <sup>2</sup>
Etage 3	310.43 m <sup>2</sup>
Combles	332.20 m <sup>2</sup>

## 2.5 Occupation

Une première étude indique que nous pourrions loger dans cet immeuble plus de 90 collaborateurs, 4 salles de conférences ainsi que 2 cafétéria.

Les futurs services utilisateurs seront prioritairement des services ayant des contacts avec la population.

## 2.6 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.

### 2.6.1 Valeur intrinsèque

#### Bâtiment administratif :

Bâtiment : 11'095 m <sup>3</sup> x 1'050.-/m <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup> x 700.-/m <sup>3</sup>	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 m<sup>2</sup> x 300.-/m<sup>2</sup> **270'000.--**

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

---

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

### 2.6.2 Valeur de rendement

#### Rendement annuel pour les bureaux :

2'165 m<sup>2</sup> x 180 CHF/m<sup>2</sup> = 389'700.--

#### Rendement annuel pour les sous-sols :

1'250 m<sup>2</sup> x 110 CHF/m<sup>2</sup> = 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.--**

### 2.6.3 Total valeur vénale

Valeur intrinsèque 12'715'320.--

Valeur de rendement 8'857'600.--

---

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

## 2.7 Prix d'achat

Le 5 avril 2023, le Conseil d'Etat a retenu, dans les priorités d'investissement du Fonds FIGI, le prix d'achat proposé par la vendeuse soit **10.7 millions** de francs.

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

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

Le prix pour des bureaux neufs s'élève à Sion à environ 4'000 francs par m<sup>2</sup> et à environ 1'050 francs par m<sup>3</sup>. Au vue de la vétusté du bâtiment le prix d'achat correspond à la valeur du marché.

## 2.8 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. 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 2 - Rue des Remparts 6, 1950 Sion

### 3.1 Terrain

Le terrain se situe à la Rue des Remparts 6 à Sion, sur la parcelle n° 121, à l'entrée de la vieille ville de Sion et à proximité de la plupart des bâtiments étatiques qui abritent l'Administration cantonale.

La surface totale de cette parcelle est de 332 m<sup>2</sup>. Celle-ci est composée de :

- ⇒ Bâtiment : 312 m<sup>2</sup>
- ⇒ Autre revêtement dur : 20 m<sup>2</sup>

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



### 3.2 Bâtiments

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 m<sup>2</sup> et un volume total de 6'485 m<sup>3</sup>.

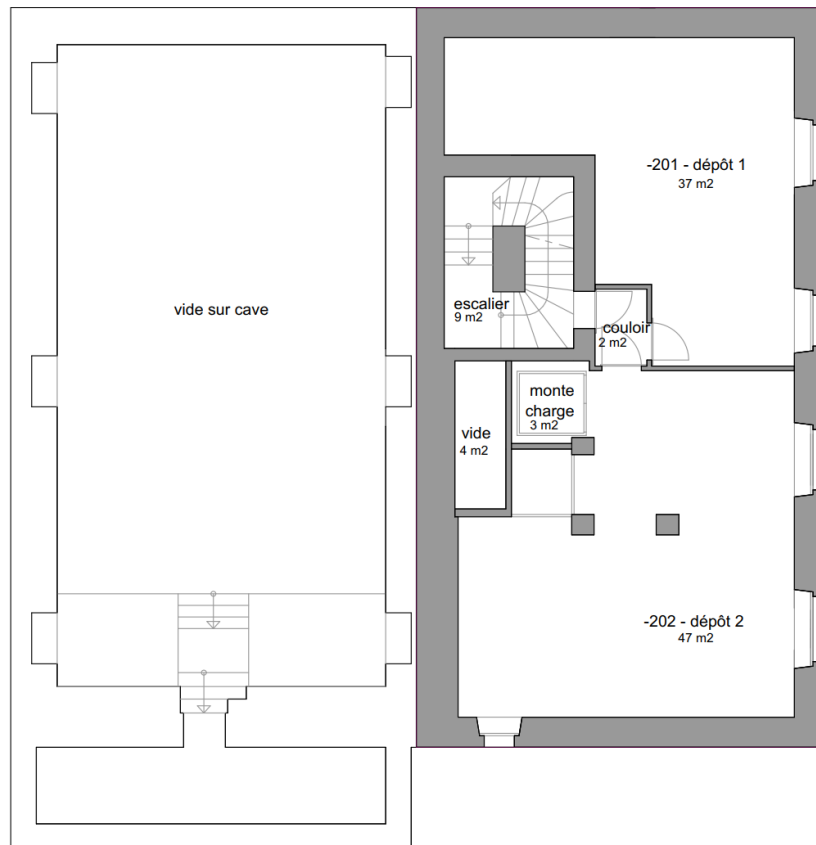


### 3.3 Plans

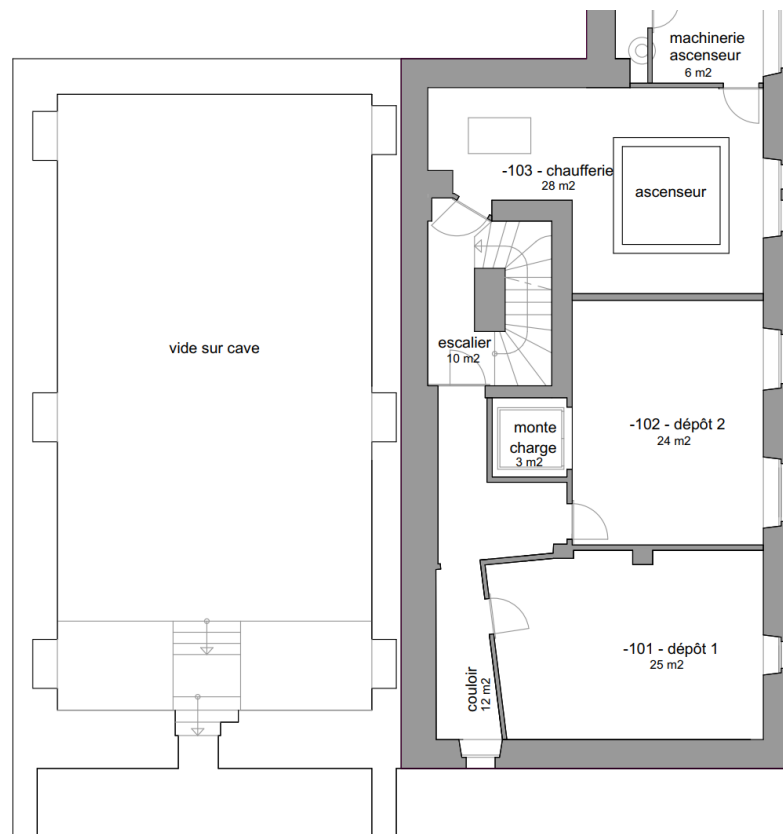
Sous-sol : -3



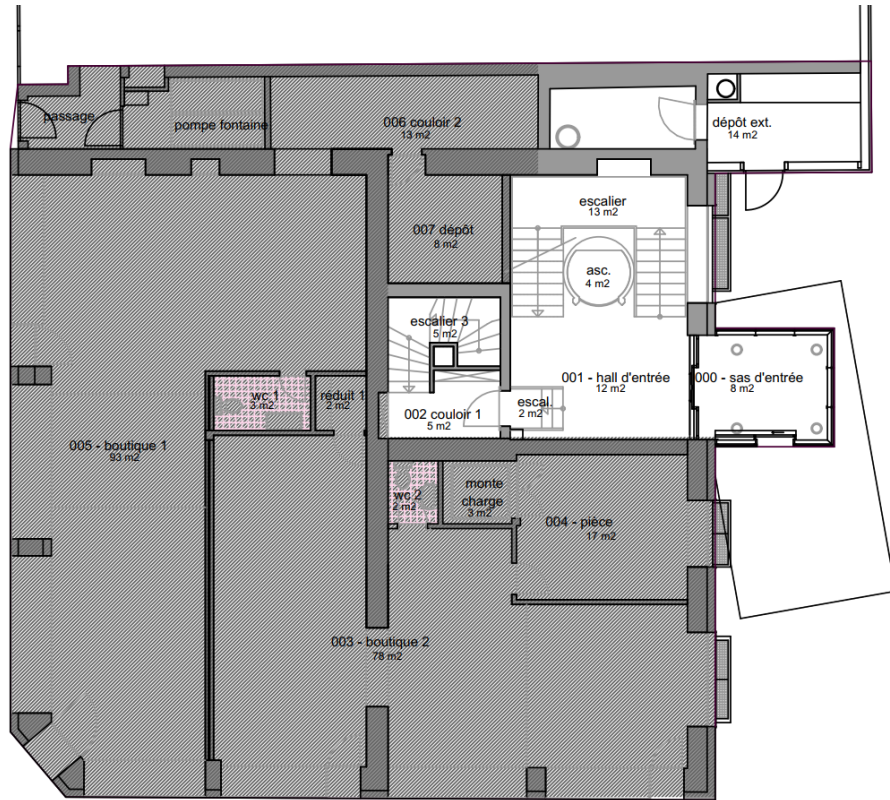
## Sous-sol : -2



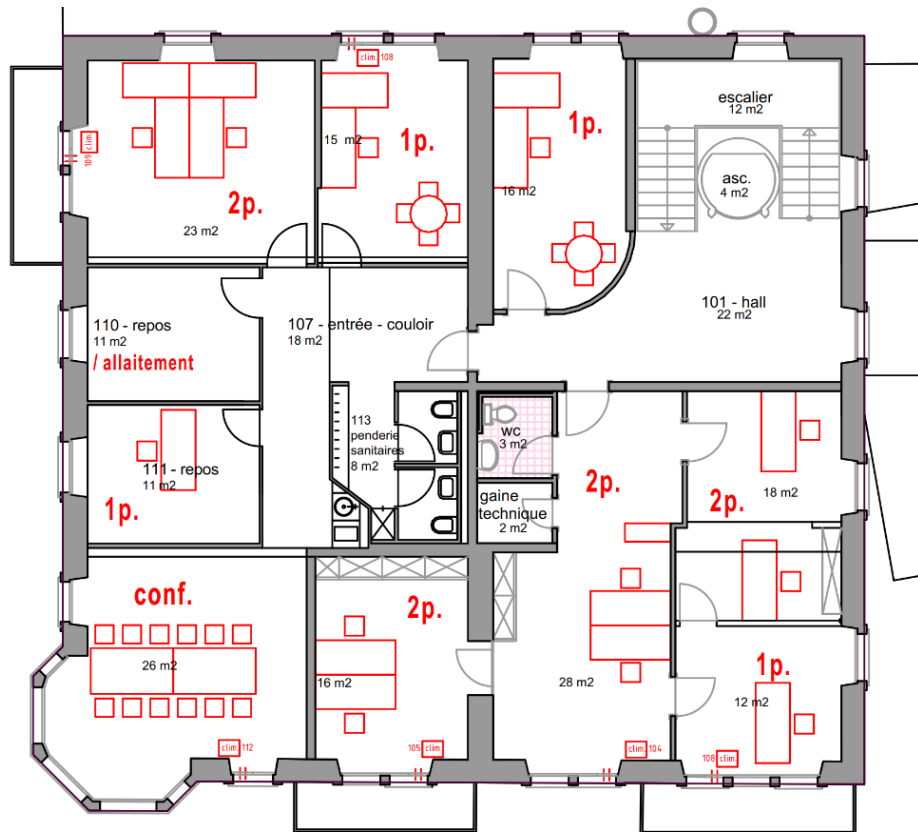
## Sous-sol : -1



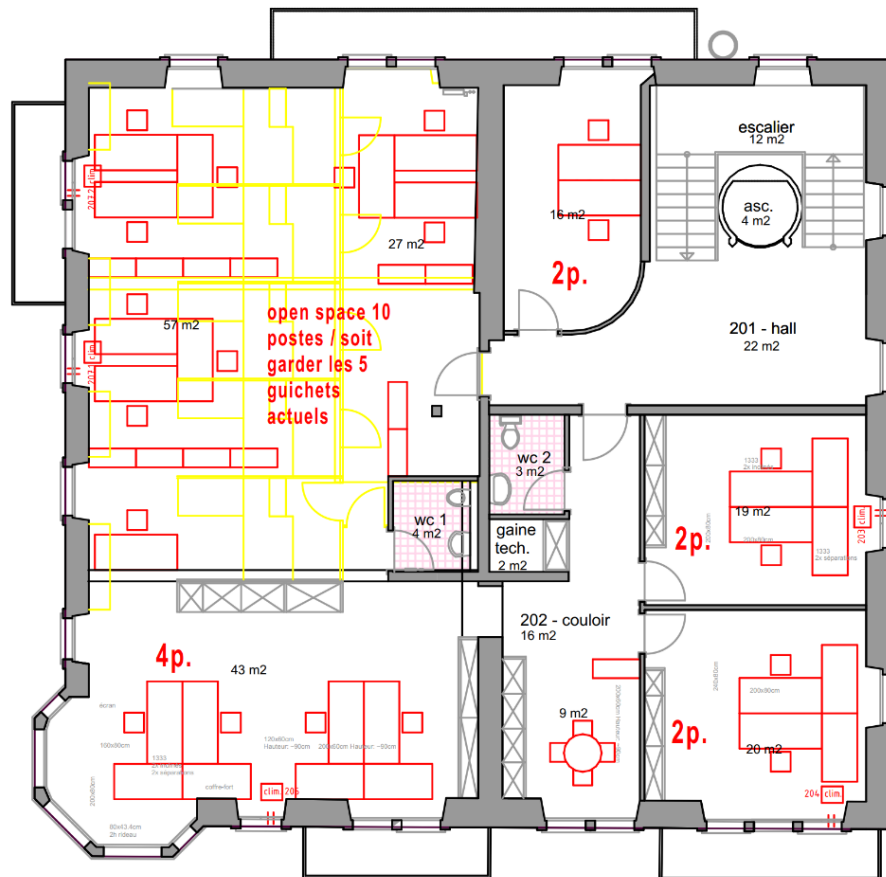
Rez-de-chaussée (loué à des tiers) :



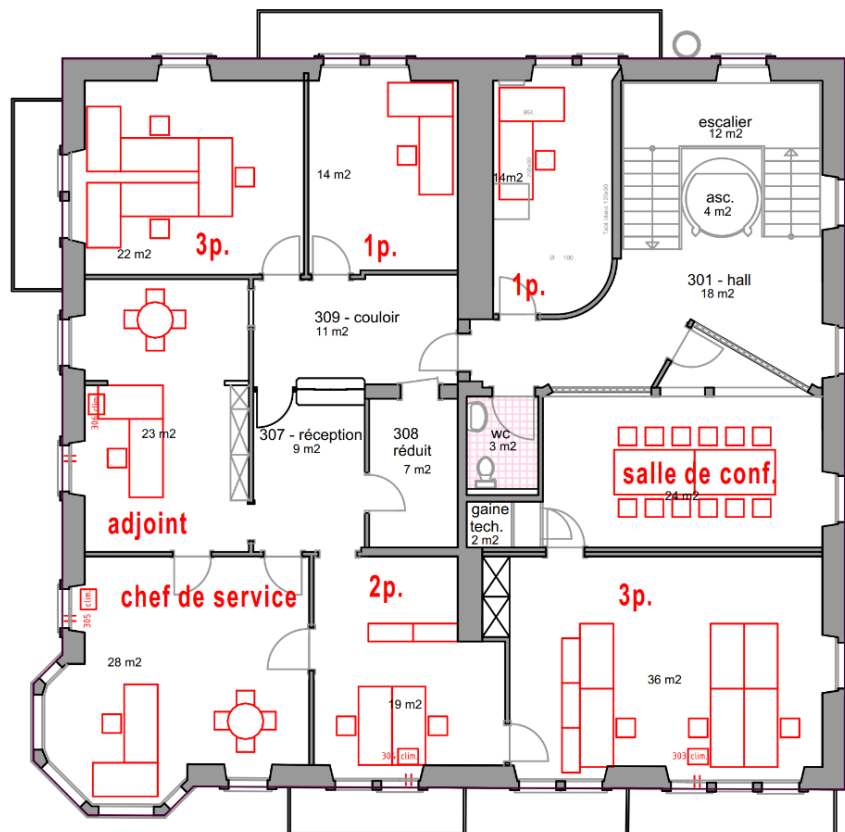
1<sup>er</sup> étage :



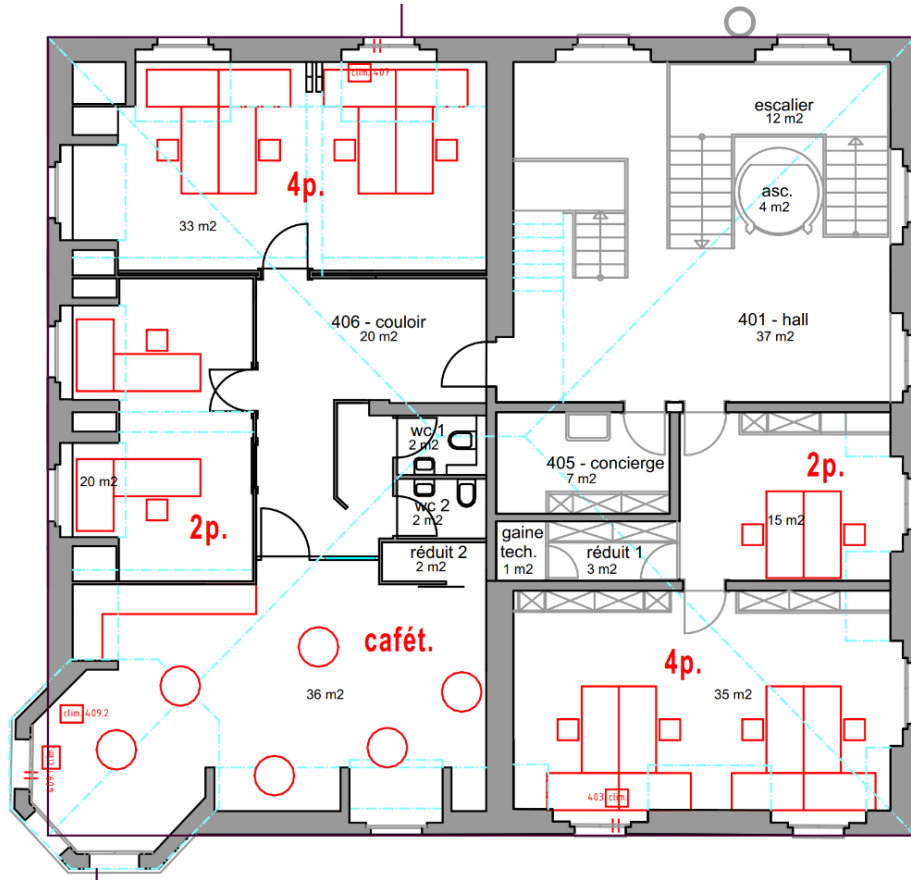
2<sup>ème</sup> étage :



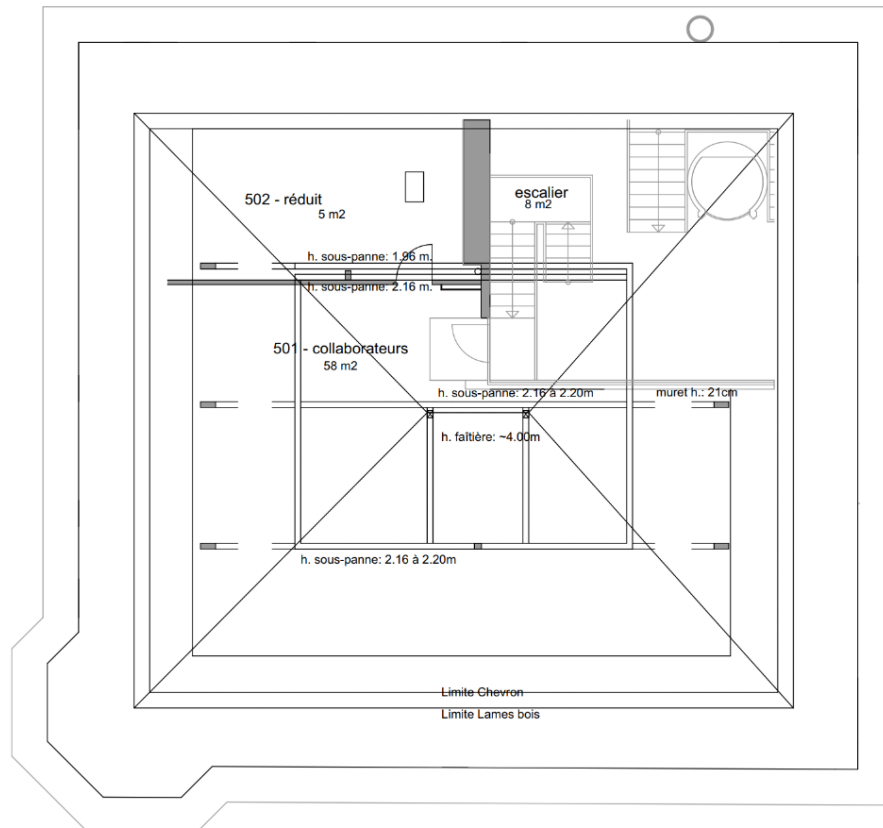
3<sup>ème</sup> étage :



4<sup>ème</sup> étage :



Combles :



### 3.4 Surfaces

#### Surface de Plancher SP **2074.46 m<sup>2</sup>**

Sous-sol -3	298.75 m <sup>2</sup>
Sous-sol -2	188.34 m <sup>2</sup>
Sous-sol -1	197.78 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	82.77 m <sup>2</sup>
Etage 1	287.91 m <sup>2</sup>
Etage 2	287.91 m <sup>2</sup>
Etage 3	287.91 m <sup>2</sup>
Etage 4	284.75 m <sup>2</sup>
Combles	158.34 m <sup>2</sup>

#### Volume Bâti VB **6485.29 m<sup>3</sup>**

Sous-sol -3	$298.75 \text{ m}^2 * 3.50 \text{ m} = 1045.63 \text{ m}^3$
Sous-sol -2	$298.75 \text{ m}^2 * 2.30 \text{ m} = 687.13 \text{ m}^3$
Sous-sol -1	$308.19 \text{ m}^2 * 2.90 \text{ m} = 893.75 \text{ m}^3$
Rez-de-chaussée	$82.77 \text{ m}^2 * 3.30 \text{ m} = 273.14 \text{ m}^3$
Etage 1	$287.91 \text{ m}^2 * 3.00 \text{ m} = 863.73 \text{ m}^3$
Etage 2	$287.91 \text{ m}^2 * 3.00 \text{ m} = 863.73 \text{ m}^3$
Etage 3	$287.91 \text{ m}^2 * 3.00 \text{ m} = 863.73 \text{ m}^3$
Etage 4 + combles	$14.12*2.4 + 14.12*5/3 + 270.63*1 + 115.86*6.2/3 + 126.85*6.2/3 + 27.92*6.2/2 + (2.70*1.80/2)*2.3*14 = 994.45 \text{ m}^3$

#### Surface Nette SN **1576.55 m<sup>2</sup>**

Sous-sol -3	212.66 m <sup>2</sup>
Sous-sol -2	101.21 m <sup>2</sup>
Sous-sol -1	107.31 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée	63.21 m <sup>2</sup>
Etage 1	246.40 m <sup>2</sup>
Etage 2	250.15 m <sup>2</sup>
Etage 3	246.85 m <sup>2</sup>
Etage 4	238.31 m <sup>2</sup>
Combles	110.45 m <sup>2</sup>

### 3.5 Occupation

Une première étude indique que nous pourrions loger dans cet immeuble plus de 55 collaborateurs, 2 salles de conférences ainsi qu'une cafétéria.

Les futurs services utilisateurs seront prioritairement des services ayant des contacts avec la population.

### 3.6 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.

#### 3.6.1 Valeur intrinsèque

##### Bâtiment administratif :

Bâtiment :  $6'485 \text{ m}^3 \times 1'050.-/\text{m}^3$  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 :** **3'682'831.50**

##### Terrain :

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

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

##### Aménagements extérieurs :

$20 \text{ m}^2 \times 120.-/\text{m}^2$  **2'400.--**

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

---

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

#### 3.6.2 Valeur de rendement

##### Rendement annuel pour les bureaux :

$1'390 \text{ m}^2 \times 180 \text{ CHF}/\text{m}^2 =$  250'200.--

##### Rendement annuel pour les sous-sols :

$685 \text{ m}^2 \times 110 \text{ CHF}/\text{m}^2 =$  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.--**

#### 3.6.3 Total valeur vénale

Valeur intrinsèque 5'535'257.--

Valeur de rendement 5'208'800.--

---

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

### 3.7 Prix d'achat et montant du loyer

Le 5 avril 2023, le Conseil d'Etat a retenu, dans les priorités d'investissement du Fonds FIGI, le prix d'achat proposé par la vendeuse soit **5.3 millions** de francs.

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

#### **Bâtiment**

Prix au m<sup>2</sup> 2'554 francs/m<sup>2</sup> (2'075 m<sup>2</sup>)

Prix au m<sup>3</sup> 817 francs/m<sup>3</sup> (6'485 m<sup>3</sup>)

Le prix pour des bureaux neufs s'élève à Sion à environ 4'000 francs par m<sup>2</sup> et à environ 1'050 francs par m<sup>3</sup>. Au vu de la vétusté du bâtiment le prix d'achat correspond à la valeur du marché.

## 4. Clause du besoin

La politique immobilière de l'Etat prévoit que celui-ci devienne propriétaire plutôt que locataire. Le but de cette acquisition est donc de concentrer des services de l'Etat dans ces nouveaux bâtiments dont il sera propriétaire et d'abandonner des surfaces louées.

A cet égard, il convient de mentionner que le message relatif à la loi sur le fonds FIGI mentionnait déjà au chiffre 3 « S'il veut maîtriser ses dépenses et conduire une politique immobilière cohérente sur le long terme, l'Etat doit viser la propriété des murs qu'il occupe, à chaque fois que les circonstances s'y prêtent. Les terrains sur lesquels sont bâtis les immeubles sont en principe propriété de l'Etat. »

Actuellement l'Etat du Valais loue environ 24'000 m<sup>2</sup> de bureaux au centre-ville de Sion pour une trentaine de services. Une première analyse a permis de définir une liste des services qui louent des bureaux et qui pourraient potentiellement occuper ces futurs bâtiments :

- Le Service de la population et des migrations - Centre de document d'identité
- Le Service de la population et des migrations - Etat Civil
- L'APEA de Sion
- L'Etat-Major du DSSC
- Le Service cantonal de la jeunesse
- Le Service de la géoinformation
- Le Service cantonal des contributions (contentieux et informatique)
- L'Office cantonal de l'égalité et de la famille
- Le Centre de consultation LAVI (SAS)
- L'ORP de Sion
- Le Service de l'industrie, du commerce et du travail
- Le Service de protection des travailleurs
- Le Service de la santé publique
- L'inspection des finances

D'autres services occupent aussi des bureaux loués mais ceux-ci sont dans des bâtiments plus grands que les deux que nous souhaitons acquérir comme par exemple les bâtiments de l'avenue de la Gare ou celui de Mutua (Rue des Creusets).

Les gestionnaires du Fonds FIGI ne peuvent actuellement pas définir quels services ci-dessus iront dans ces locaux car la prise de possession se fera au plus tôt dans 2 ans et les besoins des services peuvent encore changer (augmentation d'EPT, nouvelle mission, changement d'organisation, etc.). Ils feront les études nécessaires en temps voulu et en fonction des besoins des services et des échéances des baux à loyer.

Les futurs déménagements des services permettront de réduire les surfaces de bureaux que nous louons d'environ 3'500 m<sup>2</sup> et des locaux en sous-sol que nous louons de 1'900 m<sup>2</sup>. Cela permettra de diminuer les loyers annuels que nous payons à des tiers d'environ 880'000 francs.

## **5. Coûts induits**

Selon la loi sur Fonds de financement de l'investissement et de la gestion des immeubles de l'Etat (Fonds FIGI) du 17 mai 2018, l'indemnité d'utilisation, l'amortissement, les intérêts, les charges et les frais annexes sont réglementés dans une convention FIGI.

De ce fait, les futurs utilisateurs devront verser au Fonds FIGI les montants des conventions FIGI. Celles-ci remplaceront les conventions FIGI existantes pour les locaux loués qu'ils occupent actuellement.

Il n'y aura pas d'augmentation de loyer pour les services utilisateurs car lorsque nous sommes propriétaire le montant de l'indemnité d'utilisation, de l'amortissement et de l'intérêt est moins important que le montant du loyer payé à un tiers (prix par m<sup>2</sup> et par année).

Les bâtiments sont sains et ont déjà été rénovés. Cependant, il y aura forcément des frais d'aménagement d'intérieur des locaux afin qu'ils correspondent aux besoins de services. Ces coûts d'aménagement seront pris en charge par le budget de fonctionnement du Fonds FIGI.

## **6. Financement**

L'achat de ce bâtiment étant proposé en vue de répondre, à court terme, à des besoins administratifs, il sera financé par le Fonds FIGI.

À ce jour, le solde non engagé des 500 millions de francs du Fonds FIGI (1<sup>ère</sup> tranche) s'élève à 96.6 millions de francs. De ce fait le montant prévu pour cet achat est disponible.

De plus, l'achat de ces deux bâtiments administratifs fait partie des priorités du Conseil d'Etat depuis la création du Fonds FIGI et a toujours été mentionné comme l'une des premières priorités dans les messages et rapports précédents au Grand Conseil.

## **7. Prise de possession**

L'immeuble n° 120 (Lausanne 23) sera acheté en juillet 2025 et nous pourrions prendre possession des locaux en juillet 2026 soit dès le déménagement de la ville de Sion dans leur nouveau bâtiment administratif.

L'immeuble n° 121 (Remparts 6) sera acheté en juin 2026 et nous pourrions prendre possession des locaux en juillet 2026 soit dès le déménagement de la ville de Sion dans leur nouveau bâtiment administratif.

Comme indiqué dans l'introduction, nous louerons les surfaces à la Ville de Sion durant la période d'attente soit entre l'achat et la date à laquelle la ville quittera ces immeubles. Les conditions des baux à loyer (durée, prix du m<sup>2</sup>, etc.) feront l'objet d'une négociation qui devra avoir lieu avant la signature de l'acte notarié.

## 8. Conclusion

L'acquisition de ces bâtiments est idéale pour les futurs besoins administratifs.

Nous recommandons par conséquent au Grand Conseil d'accepter la prise en charge des coûts nets d'un montant de 16'000'000 francs, plus frais d'acte estimé à 60'000 francs, destinés aux futurs besoins de l'Etat du Valais par l'achat de deux immeubles, sis à la rue de Lausanne 23 et à la rue des Remparts 6 à Sion sur les parcelles nos 120 et 121.

Nous espérons que le Grand Conseil voudra bien accepter le projet que nous lui soumettons avec le présent message, et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, l'assurance de notre haute considération et vous recommandons, avec nous, à la protection divine.

Sion, le 6 novembre 2024

Le président du Conseil d'Etat : **Franz Ruppen**

La chancelière d'Etat : **Monique Albrecht**