



**MESSAGE**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**AU**  
**CONSEIL GENERAL**  
**concernant**  
**le projet de Valais Arena**  
**et**  
**le projet d'écoquartier VIVA**

**Sierre, le 3 septembre 2024**



## **TABLE DES MATIERES**

<b>1. <u>PREAMBULE</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>LE QUARTIER ET LE PROJET IMMOBILIER</u></b>	<b>6</b>
<b>3. <u>ENGAGEMENTS ET PARTIES PRENANTES</u></b>	<b>11</b>
<b>4. <u>COUT DU PROJET ET FINANCEMENT</u></b>	<b>18</b>
<b>5. <u>PLANNING INTENTIONNEL</u></b>	<b>20</b>
<b>6. <u>CONCLUSION</u></b>	<b>21</b>

Madame la Présidente du Conseil général,  
Mesdames les Conseillères générales,  
Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil municipal sollicite le Conseil général pour l'octroi d'un crédit d'engagement pour la construction du projet de Valais Arena, la vente de terrains pour le projet de l'éco-quartier VIVA, l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) à la société « Condémines Com SA » sur les terrains situés en zone d'intérêt général ainsi que l'octroi d'une subvention annuelle pour l'exploitation de la Valais Arena.

Le présent message fait suite aux études menées en 2023 et 2024 par les partenaires de la Ville après la signature d'un accord-cadre en avril 2023. Les études techniques de la partie privée ont été analysées par la Ville et ses mandataires. Certaines de ces études présentent un état d'avancement très abouti ; notons que la globalité du projet présenté à l'heure actuelle n'est pas suffisamment avancé pour une mise à l'enquête en l'état. En revanche, les différentes études et analyses présentées dans ce message et dans ses annexes permettent de vérifier la faisabilité du projet.

Dès lors, et avant de continuer à engager des moyens financiers importants, les partenaires de la Ville souhaitent obtenir une validation du projet ainsi que l'assurance de la volonté de son financement par la Commune de Sierre. Le Législatif de la Ville de Sierre est ainsi invité à prendre connaissance du présent message et des annexes mentionnées, afin d'apprécier la situation et de se déterminer en fonction de ses compétences sur les engagements financiers et fonciers.

## **1. Préambule**

La genèse de ce projet est issue d'une part de la volonté de la Ville d'ajouter un chapitre à son histoire urbaine en aménageant un nouveau quartier sur la friche industrielle au lieu-dit Métralerie-Condémines ; d'autre part, il s'agit d'y intégrer une nouvelle infrastructure de glace afin de remplacer l'actuelle patinoire de Graben.

### **1.1 Le hockey à Sierre**

Le HC Sierre est fondé en 1933. L'équipe s'entraîne sur la surface de Géronde jusqu'à l'inauguration de Graben en 1958. En 1977, Graben se dote d'un toit et devient une halle polyvalente. En 2000, le Conseil municipal, puis le Conseil général, acceptent le principe d'acquérir la patinoire pour un montant de CHF 3'700'000.–.

Depuis ses débuts, le HC Sierre a engendré autour de lui une passion populaire auprès des Sierroises et des Sierrois, mais également autour de toute la population de la région. Ainsi, en plus de 90 ans, le HC Sierre a su construire une communauté forte autour de lui, constituant indéniablement un liant social et sportif, mais également une force économique ainsi qu'un vecteur de notoriété médiatique important pour la ville et la région.

### **1.2 Historique du projet**

Les premières réflexions concernant le remplacement de Graben datent des années 90. Les premiers projets ont été réfléchis dans la perspective d'organiser des Jeux Olympiques d'hiver en Valais, en 2002 puis en 2006. L'échec de ces candidatures n'a pourtant pas refroidi la Ville pour entamer des réflexions sur une nouvelle infrastructure. Ainsi se sont succédés différents projets, avec différents partenaires, sur différentes parcelles du territoire : Ecosia, Rossfeld, Mangold, Plaine Bellevue, Daval, Chétroz, ou encore la rénovation de Graben.

En 2018, sur demande des clubs de sports de glace et après avoir déterminé les besoins, le Conseil municipal valide le principe de réaliser une nouvelle infrastructure de glace avec deux patinoires, l'une de 5'000 places et l'autre plus petite, à intégrer dans un nouveau quartier dans la zone de Condémines. Il lance une étude parallèle pour recueillir des idées sur la meilleure localisation de la halle de glace et développer les lignes structurantes du nouveau quartier, mandate des bureaux spécialisés pour mener les études de faisabilité et d'analyse des coûts. Le projet « Condémines 20-30 » est lancé.

Après deux workshops et des ateliers participatifs, l'image directrice est finalisée et présentée au public en novembre 2019. Suivront une sectorisation de la zone concernée par périmètres et l'élaboration d'un plan guide pour définir les règles d'urbanisation et les principes d'aménagement des espaces publics.

En 2021, la Ville signe une lettre d'intention avec le groupe d'investisseurs privés de la société Sierre-Valais Sport SA et le HC Sierre, afin de présenter un projet de halle de glace. Quelques mois plus tard, la société Urban Project SA fait son entrée dans le projet et, dans son sillage, les sociétés Condémines Com SA et Condémines Investissements SA sont créées pour porter le projet tant dans sa conception que dans sa réalisation.

En avril 2023, un accord-cadre définissant le périmètre du projet, des éléments financiers relatifs aux terrains, ou encore les conditions de viabilité de l'investissement privé et des usages publics est signé. Ce document a pour but de définir les règles et de répartir les risques entre les parties durant la phase précontractuelle, mais également d'établir une feuille de route pour la suite du processus.

S'ensuivent plusieurs mois d'études de faisabilité : architecture, urbanisme, stationnement, mobilité, énergie, environnement, géologie, bruit, sécurité, équilibre financier et économique. En août 2024, l'ensemble du travail réalisé par les partenaires et l'image du futur quartier et de la Valais Arena sont présentés publiquement dans la "Maison du projet", sur le site de Condémines. Finalement et par la présente, la demande est faite au Conseil général de se prononcer sur le projet pour permettre un engagement formel de la Municipalité envers les partenaires privés.

### **1.3 Graben**

La surface de glace de Graben a été construite en 1956 par une société coopérative dont la Commune était membre. Jusqu'en 1977, date de sa couverture, on y patinait en plein air. En 2000, le Conseil général acceptait l'achat de la parcelle de base, de la patinoire de Graben, de l'ensemble du mobilier et des aménagements pour un montant de CHF 3'700'000.-. Suite à cette prise de possession, la Municipalité a procédé à des améliorations techniques. Après de nombreuses années avec un entretien limité, la patinoire de Graben a bénéficié de travaux de remise à niveau partielle afin de répondre aux impératifs de sécurité et d'en améliorer le confort. Elle est actuellement conforme aux normes sismiques et de la police du feu. La mise en service de la patinoire au mois d'août, afin de répondre au calendrier sportif du hockey, demeure délicate car le bâtiment n'est pas conçu pour la fabrication de glace par forte chaleur. Depuis la date de son rachat, des investissements pour un montant de CHF 5'449'811.- ont été consentis, hors entretien, intérêts et amortissements. Des budgets devront encore être prévus ces prochaines années pour en garantir l'usage. Le coût de fonctionnement annuel varie selon la période de mise en service en été. Il a oscillé entre CHF 800'000.- et 1'000'000.- suivant les années (amortissements inclus). Aujourd'hui, cette infrastructure est vétuste et ne répond plus aux attentes autant des usagers que des spectateurs.

La rénovation complète de la patinoire n'a pas été le scénario retenu. Les terrains disponibles ne permettent pas la construction d'une seconde halle de glace, nécessaire à la couverture des besoins des sports de glace. La jauge de spectateurs fixée par les prescriptions de la police du feu s'élève à 3'648 personnes, ce qui est inférieur aux souhaits du HC Sierre. La gestion des différents flux de supporteurs n'est pas optimale.

Par ailleurs, le plan directeur des déplacements prévoit le passage d'une nouvelle route pour relier la route de la Plaine au carrefour du Rond-Point-Paradis en évitant la route du Simplon. Pour ce faire la Ville de Sierre a, entre 2011 et 2015, engagé CHF 2'805'590.- de travaux sous les voies CFF afin de réaliser ce futur passage inférieur.

Le coût de déconstruction de Graben n'a pas été chiffré précisément. Cependant un montant d'un million de francs est prévu dans le cadre du plan financier pluriannuel de la Ville. Ces terrains, en zone d'intérêt général, n'ont pour l'heure pas fait d'objet d'un projet de nouvelle affectation. Proches des hautes écoles, ils pourraient constituer une réserve stratégique pour l'avenir.

### **1.4 Besoins des usagers**

Une analyse des attentes et des besoins des utilisateurs a été effectuée par le service des sports de la Ville de Sierre en collaboration avec Sierre-Valais Sports SA. Une semaine type d'entraînement actuel à la patinoire de Graben représente environ 4'000 heures d'utilisation annuelle de la part des différents clubs sportifs (HC Sierre 1<sup>ère</sup> équipe, HCS équipe féminine, seniors, Mouvement juniors, clubs corporatifs, Curling Club, Ice-Skating Club), des écoles et du parascolaire, et enfin du patinage public.

A ce jour, l'ensemble des utilisateurs subit des contraintes, tant au niveau quantitatif que qualitatif : les clubs manquent d'heures de glace ou doivent occuper la glace à des horaires contraignants, les écoles sierroises ont dû privilégier la patinoire extérieure (décembre-février), les plages horaires disponibles à Graben ayant passablement diminué. Enfin le patinage public est quasi inexistant.

Avec deux surfaces de glace, les heures à disposition passeront de 4'000 actuellement à 11'000 heures annuelles, et permettent de couvrir au mieux les besoins de tous les usagers : les écoles sierroises mais également du district pourront disposer de plages horaires durant la journée, il sera possible de proposer une offre plus attractive pour le patinage public, d'augmenter le temps du parascolaire en termes d'activités de glace pour les enfants des communes de la région sierroise ou encore continuer à servir de patinoire d'appoint pour les clubs du district, en créant des synergies pour le HC Anniviers et Crans-Montana en cas de besoin. Enfin, l'ensemble des clubs sportifs (HC Sierre 1<sup>ère</sup> équipe, HCS équipe féminine, seniors, Mouvement juniors, clubs corporatifs, Curling Club, Ice-Skating Club) disposeront de davantage d'heures de glace. Le projet présenté répond au programme des locaux nécessaires aux usagers publics et aux besoins des clubs amateurs.

Les plans de glace seront élaborés de semaine en semaine afin de correspondre au mieux à la réalité des saisons sportives de ses occupants et d'optimiser l'exploitation du temps et de l'espace à disposition. La société d'exploitation conservera en permanence un lien étroit avec l'ensemble des utilisateurs de la Valais Arena, ce qui lui permettra d'appréhender les besoins et attentes des utilisateurs et d'y réagir en conséquence.

Il convient encore de préciser que la réalisation de ce projet ne remet pas en cause et ne remplace pas la patinoire extérieure installée actuellement au centre-ville. Celle-ci a une double vocation, pour les écoles et pour la population. En effet, afin d'éviter des déplacements, certaines classes d'âges continueront à s'y rendre afin d'améliorer l'apprentissage des divers sports de glace. Cette infrastructure sera également maintenue au centre-ville afin de créer une animation hivernale, peut-être dans un lieu moins exposé au soleil afin de limiter les problématiques de maintien de la glace malgré la hausse des températures.

## **1.5 Projet de développement urbain de la Ville : Condémines 20-30**

Le site de Condémines était utilisé par les clubs de football et d'athlétisme de Sierre jusqu'à leur déménagement au centre sportif d'Ecossia. Au sud de la route de l'Industrie, les entreprises ont petit à petit disparu, laissant de grandes surfaces sans réelles affectations. Idéalement situé proche du centre-ville, à 5 minutes à pieds de la gare, ce secteur bénéficie déjà de l'attrait du Théâtre Les Halles et de l'École de Design et Haute École d'Art du Valais, l'EDHEA. Ces bâtiments publics, installés dans d'anciennes halles, sont les témoins de l'évolution du lieu. Friche industrielle et sportive, le lieu-dit Condémines-Métralerie offre un important potentiel de développement. Avec des terrains en très grande partie en mains publiques, la Municipalité possède les clés pour définir l'urbanisation qu'elle souhaite y développer.

Déjà dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisation du centre-ville de 2014 ce secteur était identifié comme devant faire office d'une nouvelle urbanisation. En 2018, le Conseil municipal a décidé d'y situer la nouvelle patinoire et a organisé la planification-test « Condémines 20-30 » : 5 bureaux d'architectes et d'urbanistes, accompagnés de spécialistes nécessaires à la création d'un nouveau quartier, ont travaillé simultanément afin d'en dégager les lignes structurantes. Des ateliers participatifs ont été organisés avec le Conseil général et la population.

La patinoire a été placée au nord de la route de l'Industrie, sur les anciens terrains de sports, les logements et les activités économiques au sud, jusqu'à la route d'Escala. Sensible à la structure de Sierre organisée en quartiers, la Municipalité a retenu un projet qui permet un développement différencié de chaque îlot, le long d'une rue piétonne appelée la Passeggiata. La mise en valeur du caractère industriel du site, primordiale pour conserver le lien avec l'histoire du lieu, se traduit par la conservation de certains bâtiments, le recours à des matériaux ou la mixité des activités et des habitants.

Ce projet a également été accompagné d'une étude de faisabilité et de l'estimation d'un centre de glace avec une patinoire principale susceptible d'accueillir 5'000 spectateurs et une patinoire secondaire, sur la base d'un programme des locaux développé avec les différents clubs de sport du district.

Les études relatives au quartier se sont poursuivies pour définir précisément les règles urbanistiques et constructives tout en coordonnant cette réflexion avec celles liées à la révision du plan d'aménagement des zones et au règlement communal des constructions et des zones (PAZ et RCCZ). Des thématiques en lien avec les enjeux liés au réchauffement climatique et à la perte de biodiversité ont également été

intégrées. Des prescriptions de gouvernance, de labellisation, de phasage, de densité, d'affectation, d'alignement, de hauteurs de bâtiments, de longueurs de façades, de perméabilité et de végétalisation ont été fixées. Ces principes ont été synthétisés dans un cahier des charges. Le cahier des charges ne concerne pas le périmètre situé à l'est de la ligne ferroviaire (secteur 3 de l'accord-cadre).

## **2. Le quartier et le projet immobilier**

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire, révisée en 2012, prône le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et la densification : les brèches doivent être comblées, les friches industrielles réaffectées et les secteurs construits utilisés de façon plus intensive. Les territoires urbanisés doivent aussi disposer de surfaces vertes et libres, car celles-ci offrent des lieux de détente, de calme et de loisirs. (Source : <https://www.densipedia.ch/fr/connaissances-outils>)

Dès lors et à la signature de l'accord-cadre, le projet de cahier des charges « Condémines 20-30 » a été adapté pour permettre la densité minimale négociée. Il n'a pas été étendu au secteur 3. L'accord-cadre permet la réalisation d'un quartier avec une densité minimale de 1,6 IBUS (indice brut d'utilisation du sol) au sud de la route de l'Industrie.

Conformément à l'accord-cadre, le développement d'un projet de qualité permet aux investisseurs de bénéficier d'une densité maximale de 2,5 IBUS. La densité est le rapport entre un indicateur statistique et une surface de territoire. Pour plus d'éléments relatif à la compréhension de la notion de densité nous invitons le lecteur à consulter les sites internet suivants : <https://www.densipedia.ch/fr> ou <http://densite.ch/>.

Les critères qualitatifs ont été définis par le Conseil communal lors de l'information publique du PAZ-RCCZ ainsi que dans le projet de cahier des charges du secteur Condémines, soit en résumé :

- développer un quartier mixte avec habitat selon les principes d'un éco-quartier avec certification,
- assurer l'équilibre entre l'activité et les logements,
- soigner la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs,
- mettre en relation les infrastructures publiques à travers des espaces publics arborisés,
- être attentifs à la relation au grand paysage,
- respecter et favoriser la biodiversité,
- tenir compte des contraintes de bruit et environnementales,
- étaler la réalisation sur plusieurs années.

La société Urban Project SA a élaboré un quartier en adaptant le cahier des charges transmis par la Ville. Il a présenté un projet basé sur la densité 2,5 sur les secteurs 2 et 3. Le secteur 1 situé en zone d'intérêt général est libre de densité.

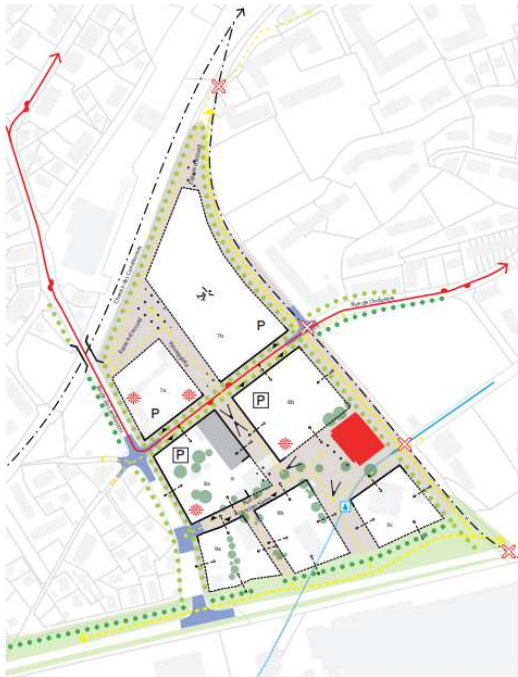
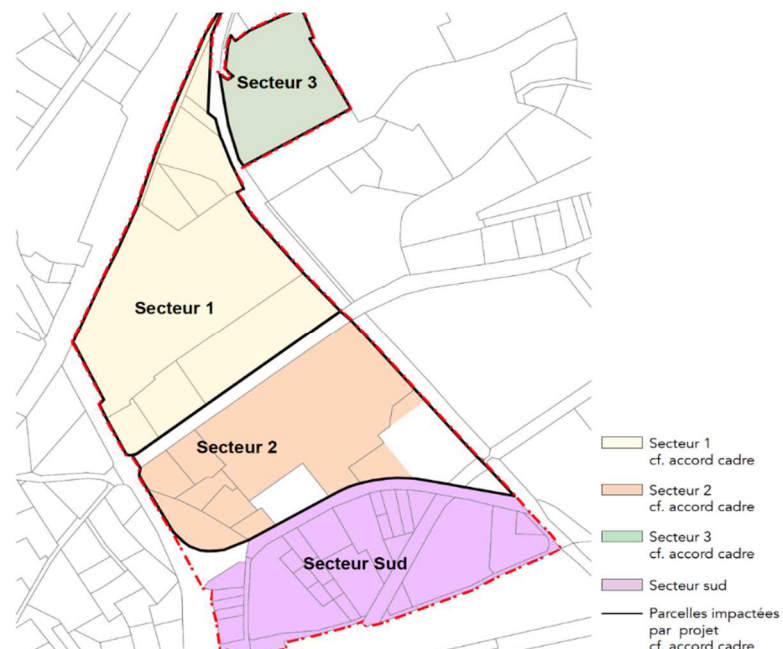


Image directrice communale

Master Plan du projet Urban Project SA-CCHE

Pour tenir compte du potentiel constructif différent de chaque secteur, leur proposition subdivise le projet en quatre secteurs. Seuls trois font partie de l'accord-cadre et leurs parcelles sont en majorité en mains de la Commune.

- le secteur 1 se situe sur les anciens terrains de football de Condémines,
- le secteur 2 se situe entre la rue de l'Industrie jusqu'à la route de l'Ancien Sierre. L'îlot situé à l'est de la Passeggiata est propriété de la Ville, celui à l'ouest est partiellement propriété de la Ville,
- le secteur 3 se situe sur la parcelle 9137, vigne communale située à l'est de la ligne ferroviaire industrielle Alu-Infra ainsi que sur la parcelle 5878 occupée actuellement par le bâtiment de la SI-Condémines,
- le secteur sud depuis la route de l'Ancien Sierre jusqu'à la route d'Escala est hors du périmètre de l'accord-cadre. Les terrains appartiennent en majorité à des privés. Cependant, ce secteur fait partie du cahier des charges et la planification du quartier doit tenir compte de l'ensemble du périmètre.



## **2.1 Description du projet du secteur 1**

L'ensemble des parcelles du secteur 1 est propriété de la Ville de Sierre. Il s'agit des anciens terrains de sports aujourd'hui utilisés de manière transitoire en espaces de loisirs ; s'y trouve également un établissement public ainsi que le *dojo* du club de judo de Sierre. L'ensemble des infrastructures existantes est démolé.

Le projet est constitué de 3 bâtiments s'adressant à un public cible le plus large possible, pour générer des flux tout au long de l'année et constituer un pôle d'attractivité toutes saisons :

- à l'est, la Valais Arena : Centre de Glace comprenant une patinoire de 6'500 places et une patinoire secondaire souterraine, située au nord,
- au nord-ouest vers le passage à niveau, le Mountain District : centre multisports de sports en salle,
- au sud-ouest, dans le carrefour, un bâtiment commercial avec des implantations complémentaires (cabinets médicaux, activités de loisirs, restaurants, etc.).

Les entrées de ces immeubles donnent sur une place, réponse à celle située devant le Théâtre Les Halles au sud du quartier. Un chemin de mobilité douce part de cette place en direction du nord et de la gare à travers un aménagement paysager. Entre les bâtiments projetés, les cheminements piétons et espaces publics se situent sur des surfaces de pleine terre.

Le long de la route de Lamberson se trouve l'entrée au parking de l'Arena avec 325 places de stationnement pour les besoins des activités du secteur 1 et du Théâtre Les Halles. Les modalités d'utilisation de ce parking pour les besoins du Théâtre Les Halles seront à préciser. Une entrée pour les véhicules de service et pour la dépose minute des sportifs se situe parallèlement à la ligne ferroviaire industrielle sur la rue de l'Industrie.

## **2.2 Description du projet des secteurs 2 et 3**

Le secteur 2 est organisé en deux îlots ouverts pouvant accueillir un peu plus de 600 habitants et 135 emplois. Les constructions varient entre 4 étages et 10 étages. Un parking silo de 180 places est prévu au carrefour rue de l'Industrie – ligne Alu-infra pour les besoins de l'îlot est. Un parking enterré de 180 places est prévu à l'ouest. Le remplacement du parking public actuel du Théâtre Les Halles est prévu dans le parking de la Valais Arena, à quelques minutes à pied.

Le secteur 3 n'a pas fait l'objet de planification communale.

Le projet prévoit un bâtiment constitué d'un volume de 7 étages, d'une partie centrale de 5 étages et d'une tour de 11 étages. Il peut accueillir un peu plus de 108 habitants et 278 emplois, dans des surfaces réversibles en logements. Le potentiel d'habitant/emploi sur le secteur du plan d'aménagement de détail (PAD) n'a pas été évalué.

Un parking enterré de 100 places est prévu avec un accès par le chemin des Condémines.

## **2.3 Analyse du projet du quartier**

Les services communaux et leurs mandataires ont vérifié si le projet présenté par la société Urban Project SA respecte les principes d'urbanisme planifiés par la Ville et si la qualité du projet est suffisante pour accorder la densité de 2.5 IBUS autorisée par l'accord-cadre. Une synthèse de l'ensemble de ces travaux ainsi que le rapport final de chaque mandataire, annexés à ce message, permettent une lecture approfondie de chaque sujet.

La synthèse des analyses effectuées démontrent la faisabilité du projet en précisant les compléments d'études à mener et les sujets encore à négocier. Certains sont conditionnés à l'accord de tiers ou devront encore être vérifiés ou coordonnés avec la révision globale du PAZ RCCZ ou avant les différentes mises à l'enquête publique.

Le projet organisé en îlots autour de la Passeggiata respecte les principes prévus dans le cahier des charges. L'étude de mobilité montre que le réseau est en mesure d'écouler le trafic généré moyennant des adaptations de gestion des carrefours. Les adaptations sur les infrastructures des réseaux souterrains concluent que chaque étape doit pouvoir être réalisée de manière indépendante. Les rejets de froid des patinoires seront valorisés en interne dans le quartier.

Le processus de labellisation de tous les secteurs du quartier sera intégré au projet. La réponse aux questions environnementales, telles que l'OPAM (ordonnance sur la protection contre les accidents



majeurs), la gestion du bruit de comportement des usagers, la gestion des eaux pluviales, la gestion des sols, ou encore l'aménagement des espaces libres paysagers aura lieu lors du processus d'autorisation de construire. Les analyses préalables effectuées démontrent la faisabilité du projet.

La première analyse de la police régionale des villes du centre (PRVC) et du service du feu sous l'angle de la sécurité a confirmé la plausibilité des différents accès. Sur cette thématique aussi, certains points sont encore à vérifier ou étudier, tels que l'impact, les soirs de matchs, de l'hypothétique fermeture de la route de l'Industrie sur le temps d'intervention du service du feu, ou encore le franchissement de la voie ferrée industrielle.

En ce qui concerne la programmation et les enjeux socio-économiques, dans le secteur 1, le dimensionnement de l'offre de restauration répond principalement à la nouvelle demande engendrée par les activités du secteur. La taille et le mix des commerces de proximité sont cohérents par rapport à la taille du quartier. Pour ce qui est de l'offre en bureaux, majoritairement localisée sur le secteur 1, le risque de suroffre est en partie maîtrisé par un mix d'affectations fines. L'offre de logements prévue (340 unités de logements sur les secteurs 1-2-3, 530 unités de logements en comptant le secteur sud) est conséquente au regard des scénarios de croissance de la population (330 à 810 ménages entre 2030 et 2035). Il s'agira de convenir d'un phasage cohérent du projet concernant les logements et les bureaux. Selon le planning actuellement prévu par les investisseurs, les secteurs 2, 3 et sud s'étaleraient jusqu'en 2035. Ceci étant, le projet doit également répondre à la demande en offrant des logements de qualité susceptibles d'attirer de nouveaux contribuables pour la Commune de Sierre.

Le bâtiment communal situé sur la parcelle 9152 et le Théâtre Les Halles restent propriétés de la Ville et sont maintenus. Le projet propose de les intégrer dans le nouveau tissu urbain, notamment avec la création d'une place du Théâtre. La halle Movimax, utilisée comme lieu de stockage pour le service du feu et pour la protection civile sera démolie. Il s'agira de vérifier s'il y a lieu de relocaliser les activités par la construction d'un nouveau bâtiment sur le territoire communal ou si l'optimisation du stockage dans les bâtiments municipaux existants suffit aux besoins.

L'augmentation de la population dans ce quartier d'ici à 2035 va engendrer de nouveaux besoins pour les familles : salles de classes supplémentaires, places supplémentaires en crèche et UAPE, places de jeux. Ces besoins sont estimés sur la base de l'accroissement planifié de la population, du plan directeur des écoles de mai 2021 et par comparaison avec l'existant. Pour l'heure, conformément au plan directeur des écoles, il n'est pas prévu de construire de centre scolaire dans le quartier mais de profiter de l'agrandissement du centre scolaire des Glariers pour y intégrer le programme scolaire nécessaire.

Les principaux éléments qui nécessitent la poursuite des études ou encore à négocier pour le projet du quartier sont notamment :

- la finalisation des règles de construction applicables aux différentes zones et leur intégration dans le projet de PAZ-RCCZ en cours de révision,
- la détermination exacte des espaces qui seront reversés au domaine public, le dimensionnement des surfaces nécessaires aux besoins en places de jeux ainsi que la qualité de leurs aménagements,
- la détermination des impacts du projet sur les réseaux communaux existants (chemins, routes, carrefours, eaux usées, eaux claires, éclairage public, etc.) et les modalités de leur financement,
- l'organisation du stationnement pour le public du Théâtre Les Halles prévu dans le parking souterrain du secteur 1,
- la gestion fine du stationnement les soirs de match qui prévoit l'utilisation des parkings publics et privés existants et l'éventuelle adaptation du réseau de transport public.

## 2.4 Éléments requérants l'accord de tiers

Certaines propositions de ce projet sont tributaires de l'accord de tiers. En voici la liste :

Où	Quoi	Propriétaire
chemin piéton gare-patinoire	augmentation de la fréquentation publique sur le passage à niveau	Alu-infra
route de l'Industrie	modification du profil de la route et incidence sur la voie ferroviaire	Alu-infra
route de Lamberson	modification du gabarit routier et des carrefours	Etat du Valais / mobilité
route des Laminoirs - carrefour route de Lamberson	modification	Etat du Valais / mobilité
chemin des Condémines	interruption	CFF / normes feu
stationnement et mobilité les soirs de matchs	l'accord des propriétaires des parkings privés pour leur usage et clarification du financement d'un éventuel renforcement des lignes de bus	privés / Ville / gestionnaires des bus
-	conformité du programme du secteur 1 avec la ZIG	Etat du Valais / SDT – CCC

## 2.5 Plan d'aménagement des zones et règlement communal des constructions et des zones – PAZ-RCCZ

Les parcelles du secteur 1 se situent en zone d'intérêt général (ZIG). Il n'est pas prévu de modifier la zone d'affectation de cette zone. Il n'y a pas de densité imposée en ZIG. Seul le respect des distances aux limites est obligatoire. La conformité du programme du secteur 1 avec l'affectation en ZIG sera validée par le Service du Développement Territorial et la Commission Cantonale des Constructions lors de la mise à l'enquête des projets de construction.

Le secteur 2 est actuellement affecté en zone mixte. Dans le secteur 3, la parcelle 9137 (vigne) est affectée en zone de faible densité à aménager selon le cahier des charges N° 35. La parcelle 5878 (bâtiment de la SI-Condémines) est affectée en zone Centre B à aménager selon le cahier des charges N° 36 et est intégrée dans le plan d'aménagement détaillé « PAD Platanes ouest » en force.

Dans le cadre de la révision du PAZ-RCCZ, comme aucune zone d'affectation ne définit ces prescriptions, une zone d'affectation particulière pour les parcelles intégrées dans l'accord-cadre devra être définie et justifiée afin d'intégrer la densité de 2,5 IBUS prévue par le projet.

Par ailleurs, comme tous les cahiers des charges planifiés sur le territoire communal, celui du nouveau quartier de Condémines-Métralerie sera également intégré au nouveau PAZ-RCCZ et étendu au secteur 3. Pour le secteur sud les mêmes outils de planification et de prescriptions territoriales seront appliqués.

La validation ou le refus de la densité de ce quartier et de son cahier des charges ne pourra intervenir que lors de la mise à l'enquête du projet de PAZ-RCCZ. Toutefois, afin de permettre l'évolution du travail en lien avec la révision globale du plan des zones et du règlement communal sur les constructions, il serait souhaitable d'obtenir le préavis du Conseil général sur ces derniers. Ce préavis n'engage pas formellement le Conseil général mais indique au Conseil municipal dans quelle direction il doit poursuivre son travail pour développer ce quartier.

Le processus de validation de la révision du PAZ-RCCZ s'articule en plusieurs étapes. Dans un premier temps, le Conseil municipal validera le projet de PAZ-RCCZ et le publiera à l'enquête publique. Suite à celle-ci, le Conseil municipal sera en charge de traiter les oppositions puis il transmettra le dossier au Conseil général qui statuera sur les oppositions, et confirmera ou non la décision du Conseil municipal.

Finalement le projet sera homologué par le Conseil d'Etat. En principe, la procédure devrait être terminée au printemps 2026.

Le planning du projet privé prévoit que l'homologation du PAZ-RCCZ, et par conséquent la décision concernant la densité des secteurs 2 et 3, survienne avant le début des travaux du centre de glace. Ceci ne peut pas être garanti si l'on tient compte du temps nécessaire au déroulement de la procédure qui pour beaucoup dépend de préavis et processus administratifs cantonaux.

### **3. Engagements et parties prenantes**

#### **3.1 Les éléments essentiels du projet**

Après avoir travaillé depuis 2018 à sa vision du développement de la zone de Condémines dans le cadre de Condémines 20-30, la Ville a décidé d'y intégrer également la construction d'une patinoire. En plus des paramètres favorables en termes de planification urbaine, cette démarche offrait également l'opportunité d'inscrire la construction de la patinoire dans le cadre d'un financement privé. En effet, prise isolément, une patinoire n'offre ordinairement pas un potentiel attractif dans ce domaine, en raison de la conjonction de coûts élevés de construction et d'exploitation. En revanche, avec l'intégration au sein d'un projet plus vaste offrant un potentiel en termes de complémentarité et de synergies, le projet Condémines 20-30 offrait une opportunité intéressante et unique sur le territoire de la Ville de Sierre.

En plus du poids financier considérable d'une telle structure, un modèle de patinoire privée fait également sens pour un objet ne faisant pas partie des tâches régaliennes d'une collectivité publique. Celles-ci n'ont en effet pas vocation à détenir et gérer des infrastructures destinées aux opérations du sport professionnel. Cette situation a mené à une convergence d'intérêts avec la société Sierre-Valais Sports, pour la patinoire, puis avec la société Urban Project pour l'ensemble du projet. Les axes principaux ayant présidé à l'organisation de la structure juridique sont les suivants :

- la construction et l'exploitation, par des privés, d'une patinoire et d'objets de rendement complémentaires (sport indoor, Atmo Games, médical, restauration) sur des parcelles communales mises à disposition sous forme de droit de superficie distinct et permanent (DSDP), les objets complémentaires étant destinés à permettre de compenser le déficit d'exploitation de la patinoire,
- la vente de terrains communaux (secteurs 2 et 3) pour l'édification d'immobilier résidentiel suivant les principes déterminés dans la planification-test Condémines 20-30, permettant aux acteurs privés d'élaborer un plan financier solide intégrant le financement d'un objet déficitaire (la patinoire), et de renforcer la solidité financière à long terme de la société d'exploitation de la patinoire,
- l'octroi de subventions publiques tant pour les coûts de construction (subvention unique) que d'exploitation (subvention annuelle) de la patinoire, permettant de préserver l'accessibilité de l'infrastructure au plus grand nombre.

#### **3.2 Les partenaires**

La **Ville de Sierre** intervient au double titre d'autorité et de propriétaire foncier, facilitant la mise en œuvre du projet en mettant des terrains à disposition de parties privées et en veillant au respect des intérêts publics. Elle s'assure également que le projet urbain réponde aux critères d'aménagement de la Ville et favorise le développement de la région à court, moyen et long terme. Elle porte le subventionnement public des coûts de construction de la patinoire, et fournit un soutien financier annuel pour son exploitation.

**Urban Project SA** a la charge de développer et commercialiser un projet de développement urbain, selon des critères de qualité définis en partenariat avec la Ville, tout en préservant l'équilibre économique de l'ensemble; Urban Project SA et ses investisseurs, après avoir pris en charge l'étude et le développement du projet, ont créé deux sociétés pour la réalisation et la gestion du projet, à savoir **Condémines Com SA** pour les terrains du secteur 1 (comprenant la patinoire), et **Condémines Investissement SA** pour les secteurs 2 et 3, les parties liées à l'immobilier résidentiel et commercial.

**Sierre-Valais Sport SA (SVS)** porte les intérêts du HC Sierre, dans lequel elle détient déjà une participation majoritaire. Elle contribue à la conception de la patinoire, pour en faire un outil performant lui permettant de développer les activités liées au hockey d'élite et de formation, en générant les

ressources nécessaires aux activités du club. Elle assistera également Condémines Com SA dans la gestion opérationnelle de la patinoire.

Tant Urban Project que les sociétés nouvellement créées ainsi que SVS sont des sociétés entièrement privées, sans participation publique, ni dans l'actionnariat, ni dans la gestion. Elles ne bénéficient d'aucune garantie publique (p.ex. garanties de déficit) autres que celles décrites dans le présent message.

### **3.3 Cadre contractuel**

Le cadre contractuel se déploie sur deux volets :

- un **accord-cadre**, qui a été signé le 4 avril 2023 par la Ville de Sierre, Urban Project SA et Sierre-Valais Sport SA. Cet accord a posé les éléments essentiels de l'entente (terrains, prix, principes urbanistiques, modalités du soutien public et conditions respectives des parties, etc.),
- un **contrat final**, intégrant au contenu de l'accord-cadre les éléments qui seront travaillés et développés en cas d'acceptation du projet, et intégrant les évolutions survenues dans l'organisation du projet depuis son commencement. Il s'agira également d'intégrer à la structure juridique les entités nouvellement créées Condémines Com SA et Condémines Investissements SA, qui n'existaient pas encore au moment de la signature de l'accord-cadre.

Pour faire un parallèle, on peut comparer l'accord-cadre à une loi fixant les lignes directrices qui, après son adoption, est complétée par des règlements d'application spécifiques. Une partie de ces éléments à développer ont déjà été identifiés dans l'accord lui-même, alors que d'autres éléments sont apparus durant la phase de développement, postérieurement à la signature de l'accord, ce qui est normal vu la complexité et l'ampleur de la tâche.

#### **3.3.1 Secteur 1**

L'accord-cadre prévoit que les terrains communaux du secteur 1 (cf. chap. 2.1 ci-dessus) soient concédés sous forme de droits de superficie distincts et permanents (DSDP) de 75 ans, conditionnés à la réalisation de la patinoire, pour une rente annuelle forfaitaire de CHF 55'000.–. La rente sera revue à l'issue des 40 premières années du DSDP. Le prix est basé sur une valeur foncière de CHF 4.–/m<sup>2</sup>, et a été réduit pour tenir compte du fait que la tranche de terrain qui sera occupée par la patinoire et ses abords a été concédé gratuitement. Cet engagement devra être matérialisé par acte authentique en vue de son inscription au registre foncier.

En plus des éléments déjà déterminés dans l'accord, l'acte prévoira également, à l'issue du DSDP, un droit de retour des constructions érigées sur les parcelles régi selon le régime ordinaire du Code Civil, contre paiement d'une juste indemnité basée sur la valeur des constructions au moment de l'exercice de ce droit. De cette manière, le propriétaire des constructions, s'il veut optimiser sa situation en fin de DSDP, à un intérêt naturel à soigner l'entretien des bâtiments, élément qui viendra renforcer les engagements conventionnels pris à cet égard.

Les surfaces mises à disposition par la Ville dans le secteur 1 sont supérieures aux besoins de la seule patinoire, ceci à la condition que la société propriétaire de l'ensemble, Condémines Com SA, y développe des activités complémentaires, permettant à la fois de rendre le site plus attractif tout au long de l'année tout en dégagant des revenus complémentaires qui compensent le déficit d'exploitation de la patinoire et de préserver son équilibre économique.

Le contrat final précisera les modalités d'application des conditions contenues dans l'accord-cadre pour la constitution du DSDP : il intégrera notamment les plans définitifs de la patinoire et validera les coûts définitifs de celle-ci sur la base de ces plans. Les plans permettront également de valider l'aptitude de la structure à répondre aux besoins du public (Ville et district), ainsi qu'aux normes imposées pour pouvoir accueillir des matchs de hockey professionnels.

Le secteur 1 abrite en outre le dojo du Judo Club, pour lequel une solution devra être trouvée avec l'appui de la Ville, sur le site ou ailleurs. Les parties privées se sont engagées, dans l'accord-cadre, à faire au club une proposition de relogement sur le site.

### **3.3.2 Secteur 2 et 3**

En vertu de l'accord-cadre, les parcelles communales des secteurs 2 et 3 (cf. chap. 2.2 ci-dessus) sont cédées sous forme de vente à terme conditionnelle. Le prix de vente a été fixé à CHF 800.–/m<sup>2</sup> pour les terrains du secteur 2, et CHF 950.–/m<sup>2</sup> pour les terrains du secteur 3. Un acompte de 5% du prix de vente, non remboursable, sera versé à la signature de l'acte, et un droit de réméré sera institué en faveur de la Ville pour le cas où aucune construction n'aurait été effectuée dans un délai de 10 ans après la cession. La vente est conditionnée :

- à la construction des patinoires et du secteur 1,
- à l'accord des parties privées d'assurer l'équilibre financier sur le long terme et les cycles de rénovation des patinoires, avec une approche basée sur le cycle de vie,
- pour les parties privées, la vente est conditionnée à l'entrée en force du RCCZ et du PAZ révisé, intégrant les densités minimales convenues (IBUS de 1.6 pour le secteur 2 et de 1.9 pour le secteur 3). En fonction de la qualité du projet, une densité IBUS de 2.5 peut être accordée,
- au retour des voiries et espaces publics des secteurs 2 et 3 à la Ville de Sierre après la fin des travaux.

Les secteurs 2 et 3 jouent un rôle clé dans la réussite du projet, à plusieurs égards. En effet, les rendements des objets à vocation commerciale du secteur 1 seront en grande partie absorbés par les pertes d'exploitation de la patinoire. C'est donc dans les deux autres secteurs qu'un rendement doit être dégagé pour donner les conditions de viabilité économique d'un projet privé. Ils doivent également servir de levier pour la levée des fonds privés affectés aux patinoires, soit, pour un investissement total estimé chiffré pour l'heure entre CHF 87 et CHF 89 millions et en tenant compte de la subvention publique de CHF 30 millions, une part privée de plus CHF 57 à CHF 59 millions. Finalement, sur le long terme, ces secteurs doivent également permettre de faire face à l'entretien à long terme de la patinoire, un poste non négligeable dans ce type d'infrastructure.

Le contrat-final devra encore préciser la surface exacte des terrains cédés par la Ville, puisque la Passeggiata et les autres voiries resteront dans le domaine public, après leur aménagement par et aux frais des parties privées. Il convient de préciser que le Théâtre Les Halles reste propriété de la Ville et bénéficiera de places de parc dans le parking souterrain du secteur 1, selon des modalités à préciser dans le contrat final.

La démolition des constructions existantes est à la charge des parties privées, ce qui vaut également pour le secteur 1.

### **3.3.3 Eléments urbanistiques**

Dans le secteur 1, l'ensemble du programme prévu est compatible avec l'affectation actuelle des parcelles, en zone d'intérêt général. Les secteurs 2 (actuellement zone mixte) et 3 (Centre B) devront quant à eux attendre la modification du PAZ-RCCZ avant d'être développés. De ce fait, couplé au fait que la construction de la patinoire figure dans les conditions de la vente des terrains, le développement du secteur 1 débutera avant celui des secteurs 2 et 3.

L'accord-cadre a fixé un objectif de densité à un IBUS de 1.6 pour le secteur 2 et de 1.9 pour le secteur 3, avec la possibilité, en fonction de la qualité du projet, d'atteindre un IBUS maximal de 2.5 dans les deux secteurs. Ces éléments seront déterminés sur la base des plans définitifs de ces secteurs, avant d'être intégrés au projet de modification du PAZ-RCCZ. Par conséquent, le contrat final ne sera ici pas directement exécutoire, puisque la modification du PAZ-RCCZ nécessitera la double validation du Conseil général et du Canton. La vente des parcelles des secteurs 2 et 3 ne sera par conséquent activée par les parties privées, le cas échéant, qu'à l'entrée en force des règles constructives.

A ce stade de développement, il n'est pas encore possible de déterminer précisément l'impact du projet sur les réseaux communaux existants (chemins, routes, carrefours, eaux usées, eaux claires, éclairage public, etc.). Ces éléments devront être déterminés et chiffrés pour être intégrés au contrat-final, qui définira les modalités de leur financement.

La démolition des constructions existantes est à la charge des parties privées, soit Condémines Com SA pour le secteur 1 et Condémines Investissements SA pour les secteurs 2 et 3.

### **3.3.4 Éléments financiers**

Au niveau financier, la Ville porte la responsabilité des subventions publiques, à savoir :

- CHF 30 millions pour la subvention des coûts de construction de la patinoire,
- CHF 1.5 million/an, pour une durée initiale de 20 ans, reconductible, pour le subventionnement des frais d'exploitation de la patinoire.

La Ville de Sierre s'est engagée auprès des parties privées à garantir l'entier des montants subventionnés, quel que soit le résultat de la levée de fonds publics auprès des Communes du district ou de la décision du Canton en vertu de la loi sur le sport. A ce stade, les Communes du district ont accepté le principe d'une participation financière, réservant leur décision formelle après validation des organes compétents de la Ville.

Urban Project SA et ses investisseurs ont pris à leur charge l'entier des coûts d'étude et de développement du projet. Le financement et la construction seront ensuite assurés par les sociétés qu'elles ont créées :

- Condémines Com SA, pour le financement et la réalisation du secteur 1. Cette société sera propriétaire des constructions érigées dans ce secteur, et prendra en charge l'exploitation de la patinoire. Elle reprend par conséquent la charge d'assurer l'équilibre économique de la patinoire,
- Condémines Investissements SA, qui fera l'acquisition des parcelles des secteurs 2 et 3, et assurera le financement et la réalisation des objets immobiliers. Elle est débitrice de l'obligation d'assurer l'équilibre économique à long terme et les cycles de rénovation de la patinoire.

Le contrat final détaillera les modalités de versement de la subvention unique aux coûts de construction prévue par l'accord-cadre, d'un montant de CHF 30'000'000.– (trente millions de francs suisses). Elle sera versée sous forme de prêt conditionnellement remboursable, les conditions étant alignées sur celles du DSDP et venant les renforcer. Elle ne sera pas versée en bloc, mais de façon échelonnée au fur et à mesure de la progression des travaux de construction. La subvention est destinée uniquement à contribuer au financement des parties purement sportives des patinoires (surfaces de glace, vestiaires, gradins, murs etc.), à l'exclusion des parties de nature commerciale (loges, restaurants, équipements du hockey professionnel, etc.). Son montant est fixe, d'éventuels dépassements des coûts de construction étant à la charge exclusive de Condémines Com SA. La responsabilité de la Ville est par conséquent limitée à la valeur des subventions convenues.

La subvention annuelle d'exploitation de CHF 1'500'000.– (un million cinq cent mille francs suisses), convenue pour une durée initiale de 20 ans, sera versée à la société d'exploitation, Condémines Com, et conditionnée à la signature d'un contrat assurant le niveau de service désiré pour les usages publics. Cette subvention ne pourra par conséquent pas servir à financer la première équipe du HC Sierre, mais servira à assurer l'accès aux infrastructures pour les utilisateurs actuels de Graben (écoles, mouvement junior, etc.) aux mêmes conditions qu'actuellement. Par ailleurs, la subvention d'exploitation est également conditionnée à la garantie d'une maintenance de l'infrastructure de la patinoire réalisée conformément aux normes de la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA).

Les subventions ne couvrant pas la pratique du hockey professionnel, le secteur professionnel du club devra payer un loyer pour l'usage de la patinoire. Le projet devra par conséquent être structuré, tant en phase de construction que d'exploitation, de manière à pouvoir isoler les coûts de nature publique des coûts de nature privée.

### **3.3.5 Engagements sportifs**

Sierre-Valais Sport SA a pris une participation majoritaire dans le HC Sierre, et a déjà débuté le processus de renforcement du club. Cette prise de participation s'est faite non pas par rachat d'actions mais par augmentation de capital, fortifiant ainsi l'assise économique du club. SVS détient actuellement 51% des actions du club, et s'est engagée, par une nouvelle augmentation de capital, à passer à 80% dès la mise à l'enquête du projet.

La société a élaboré un business plan à long terme pour l'exploitation du club, démontrant la faisabilité et la viabilité économique à long terme d'une équipe de hockey de première division. Elle se charge d'apporter les fonds nécessaires au financement de cet objectif et porte le risque d'un échec éventuel. Ce business plan prend en effet également en compte l'hypothèse où le club ne serait pas promu, pour assurer sa viabilité également dans ce scénario, puisque quoi qu'il arrive, au travers de la nouvelle patinoire, le club bénéficiera d'un outil de travail fortement amélioré par rapport à sa situation actuelle. SVS apporte également son expertise dans la conception de la patinoire, et pourra assister Condémines

Com SA dans l'exploitation de celle-ci. Elle a également, de façon concertée avec le service des sports de la Ville, établi un plan de glace prévisionnel pour les deux surfaces de glace afin de pouvoir vérifier la satisfaction des besoins des utilisateurs.

### **3.4 Contrat final**

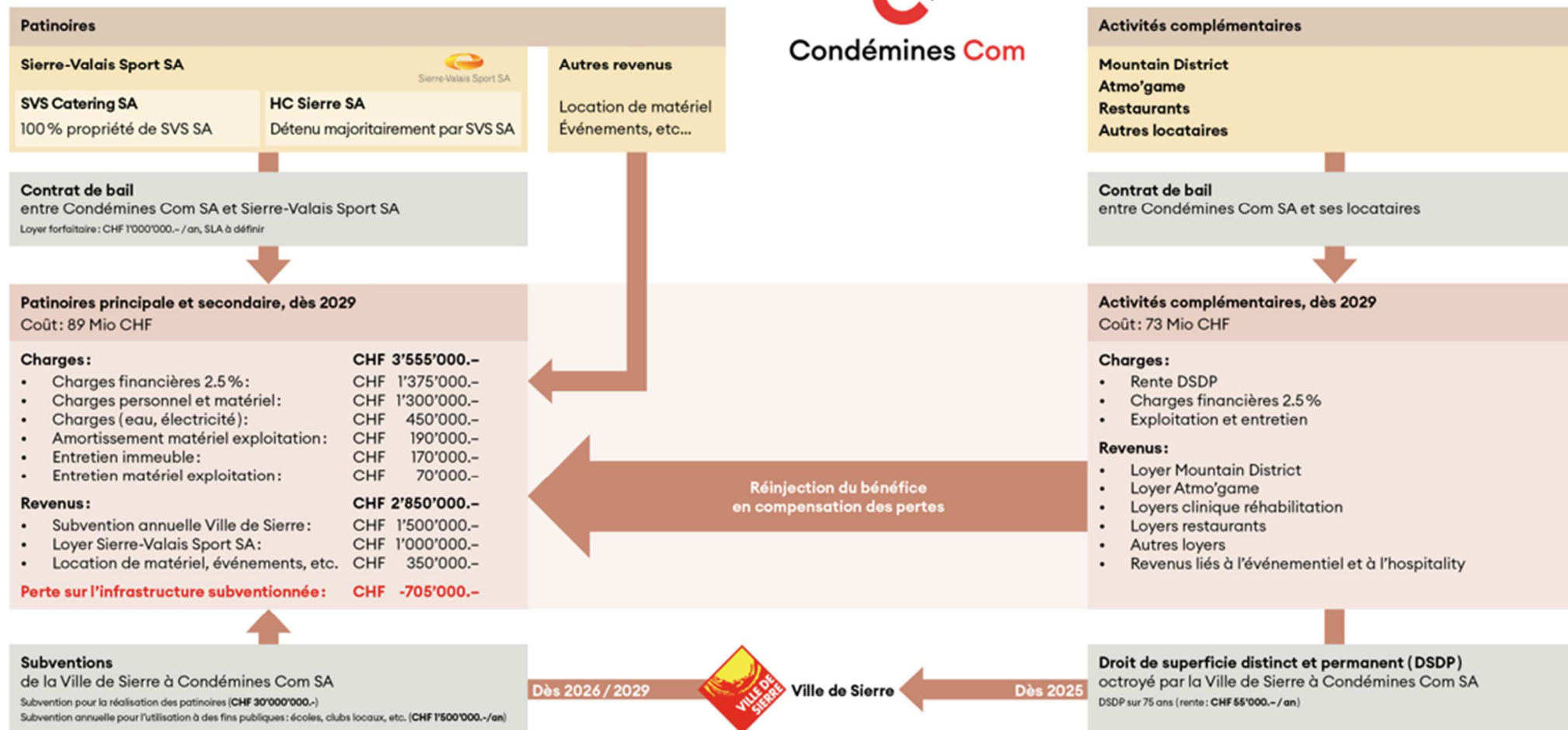
En cas d'acceptation du projet par le Conseil général, le contrat final pourra être conclu. Il constitue le prolongement de l'accord-cadre, toujours en vigueur jusqu'à la signature d'un nouveau contrat. Ce nouveau contrat permettra de matérialiser les engagements pris dans l'accord-cadre et de préciser les modalités de leur exécution.

#### **3.4.1 Secteur 1**

Pour ce secteur, les engagements entre les parties seront concrétisés par :

- un contrat de subventionnement entre la Ville et Condémines Com SA pour les coûts de construction de la patinoire. La subvention d'un montant de CHF 30 millions sera versée sous forme de prêt conditionnellement remboursable, afin de garantir le respect des conditions de la subvention, avec des paiements échelonnés selon l'avancement des travaux. Ce contrat sera complété par un acte notarié instituant le DSDP de 75 ans au bénéfice de Condémines Com SA, DSDP également conditionné à la réalisation de la patinoire. Pour la finalisation de ces conditions, l'élément principal est l'achèvement des plans détaillés de la patinoire, un travail qui surviendra entre la décision du Conseil général et le dépôt de la demande d'autorisation de construire,
- un contrat de subventionnement annuel entre la Ville et Condémines Com SA pour le soutien financier aux frais d'exploitation de la patinoire, subventions liées à l'accueil des utilisateurs actuels de Graben, et à la mise en place d'un modèle de gestion efficace de la structure. Ce modèle comprend également la reprise par l'exploitant privé du personnel actuel de Graben, à des conditions similaires. Les besoins publics feront l'objet d'une réévaluation régulière, menée entre les services de la Ville et l'exploitant.

## Secteur 1



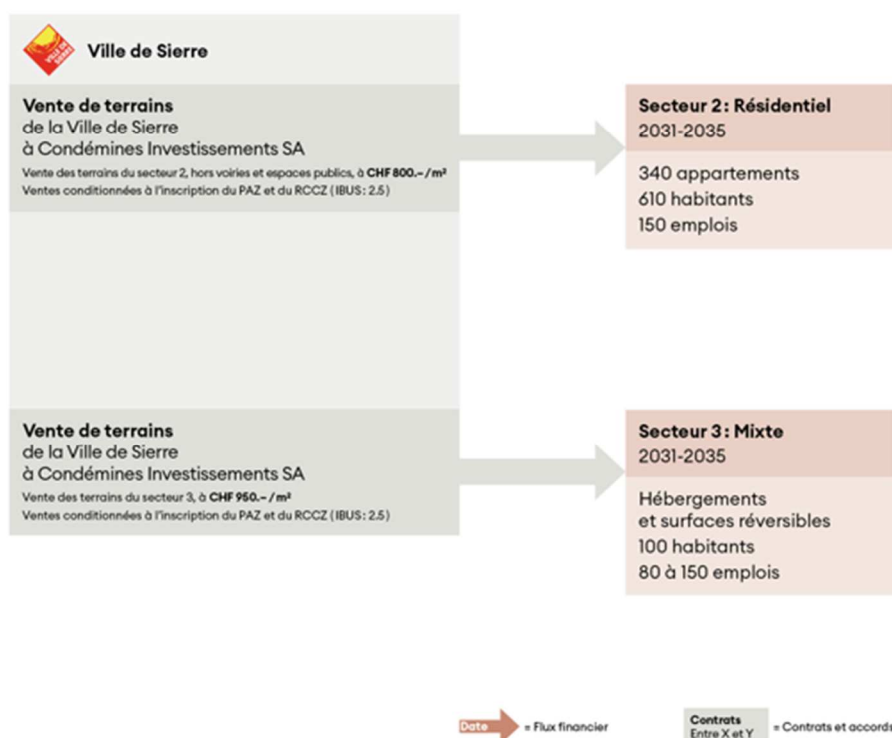




### 3.4.2 Secteurs 2 et 3

La vente s'opérera par le biais d'un acte de vente à terme conclu entre la Ville de Sierre et la société Condémines Investissements SA pour les parcelles communales des terrains des secteurs 2 et 3. Ces ventes seront conditionnées, pour la Ville, à l'achèvement de la patinoire et, pour Condémines Investissements SA, à la possibilité de construire le programme urbanistique défini dans le cadre du projet.

## Secteurs 2 et 3



### 3.4.3 Éléments clés et schéma du montage juridique

- les maîtres d'œuvre de la construction sont des sociétés privées, Condémines Com SA et Condémines Investissements SA. Condémines Com SA reçoit la subvention publique de construction pour les patinoires, ainsi que la subvention annuelle d'exploitation. L'ouvrage est livré à Condémines Com SA qui en sera propriétaire. Il ne revient pas à la Ville, ni en propriété, ni en location.
- Condémines Com SA et Condémines Investissements SA sont des sociétés entièrement privées, sans participation publique, ni dans l'actionnariat, ni dans la gestion. C'est également le cas de Sierre-Valais Sport SA,
- en l'espèce, les marchés de mise à disposition du public d'infrastructures sportives par des privés ne sont pas des marchés publics. Cette tâche ne fait par ailleurs pas parties des tâches régaliennes d'une Commune. Les collectivités n'auront donc pas besoin de procéder à une mise en concurrence de la prestation consistant à fournir aux usagers (écoles et public) une patinoire en état de marche ; cette prestation sera nécessairement fournie par Condémines Com SA, propriétaire des installations,
- la subvention de construction représentera en tous les cas moins de la moitié des coûts de l'ouvrage,
- aucune des deux sociétés ne bénéficie de garanties financières publiques autres que celles décrites dans le présent message. Elles ne bénéficient d'aucune garantie de déficit par les pouvoirs publics.



### **3.4.4 Allocation des risques**

La Ville de Sierre s'engage principalement au niveau foncier et au niveau financier, avec des surfaces et des montants clairement délimités. Par conséquent, sa part de risque est limitée à la valeur de ses apports, sans subir les risques liés à la construction. Par ailleurs, l'accord-cadre rend les parties attentives au fait que les engagements de la Ville ne pourront entrer en vigueur qu'après leur approbation par le Conseil général.

Condémines Com SA et Condémines Investissements SA portent les risques liés à la construction et à l'achèvement des travaux, ainsi qu'à l'entretien sur le long terme. Leur part de risque est par conséquent plus élevée, au vu de l'ampleur des travaux et de leur coût. Elles portent également le risque économique lié à l'exploitation et à la mise sur le marché des objets immobiliers, y compris les patinoires pour Condémines Com SA, où ce risque est partagé avec Sierre-Valais Sport SA.

Sierre-Valais Sport SA porte le risque lié aux opérations sportives, principalement dû au financement des hausses budgétaires nécessaires au développement du club. La bonne conduite de cette mission aura par ailleurs un impact sur l'ensemble du projet, puisqu'il s'agit d'un pilier fondamental de l'attractivité de la zone. Contrairement à ce qui se pratique à Graben, le HC Sierre SA (équipe professionnelle) devra verser un loyer pour son utilisation de la patinoire.

### **3.5 Etat des lieux du projet de patinoires**

Le groupe des investisseurs a révisé le programme des locaux des patinoires pour augmenter la capacité de la patinoire principale et l'adapter à sa stratégie de développement. Une étude des coûts a été présentée par les parties privées. Un important travail demeure cependant à fournir avant d'arriver aux plans définitifs. Il a été décidé de n'engager les investissements correspondants qu'en cas de décision favorable du Conseil général. Ces plans définitifs serviront à l'estimation finale des coûts, sachant que sur ce point, quoi qu'il arrive, le montant de la subvention publique n'est pas impacté. Les plans finaux seront validés par la Ville pour permettre la mise à l'enquête du projet. La Ville demeurant propriétaire des terrains du secteur 1, l'autorité compétente pour l'octroi de l'autorisation de construire sera la Commission Cantonale des Constructions.

L'avancée des plans sera également nécessaire du point de vue de la loi sur le sport, afin de pouvoir bénéficier d'une subvention cantonale.

Le contrat de service réglant les modalités de la subvention d'exploitation sera conclu avec la société propriétaire des murs, Condémines Com SA, qui gèrera l'ensemble du secteur 1, ce qui permet le rééquilibrage des revenus commerciaux générés par l'ensemble de ce secteur pour compenser les pertes d'exploitation de la patinoire.

## **4. Coût du projet et financement**

### **4.1 Programme et coûts de la halle de glace**

En 2019, la Ville de Sierre avait fait deviser le coût de construction d'une patinoire de 5'000 places dotée d'une seconde surface de place selon les besoins déterminés. Ce devis estimatif articulait un montant de CHF 42'500'000.- sans chiffrer les coûts des fondations ni différents services et prestations. L'analyse interne des services de la Ville estimait ainsi le coût complet du programme à environ CHF 52'000'000.-.

Le présent projet développé par les privés prévoit une patinoire de 6'500 places et une seconde surface de glace. La participation financière de CHF 30'000'000.- de la Ville est un maximum. Le coût de construction du centre de glace est devisé pour l'heure entre environ CHF 87'350'000.- et CHF 89'000'000.-.

Dans le cadre de ce projet la Ville s'est assuré de la plausibilité des coûts de construction de l'ouvrage en fonction du programme des locaux qui doivent subvenir aux besoins déterminés comme étant du ressort de la collectivité (hors équipe professionnelle de hockey).



Le bureau mandaté par la Ville a donc étudié le programme et le coût de la patinoire et il a travaillé sur la base d'une comparaison avec un projet similaire, à savoir une patinoire de taille proche avec une patinoire secondaire. Il a constaté que le nombre de m<sup>2</sup>/spectateur est correct ; le volume du projet est un peu supérieur. Par contre, les prix au mètre carré, au mètre cube ou par spectateur sont inférieurs au projet comparé. Les premières analyses sont confirmées par l'analyse des coûts par CFC qui devront encore être complétés et consolidés.

En ce qui concerne le programme, parmi les aspects qui doivent être précisés et complétés, on peut déjà relever, par exemple les parkings qui devront répondre aux besoins en stationnement identifiés dans l'étude de mobilité menée par les parties privées.

Comme prévu dans l'accord-cadre, le versement de la participation communale sera conditionné à la vérification plus détaillée du coût de construction, à la validation d'un programme d'entretien, à la création d'un fonds de rénovation et aux conditions du droit de retour au terme du DSDP.

#### **4.2 Subvention pour la construction de la Valais-Arena**

La Ville de Sierre s'engage à lever et à verser en espèce aux parties privées le montant de CHF 30'000'000.- de fonds publics à titre de subvention pour la construction de la Valais-Arena. Il a déjà amorcé des discussions pour obtenir une participation des Communes voisines et de l'Etat du Valais.

Les Conseils communaux des Communes du district et celles qui le désireront, pourront présenter les demandes de participation à leur organe compétent après la prise de décision ferme de la Ville de Sierre.

L'Etat du Valais se prononcera sur sa participation selon la loi sur le sport après les décisions des différents pouvoirs communaux et sur la base de l'analyse des plans de détails avec un budget décrit par CFC.

#### **4.3 Aspects fonciers**

Les terrains des secteurs 1, 2 et 3 appartiennent à la Ville de Sierre. Dans le secteur 3 la Ville de Sierre est actionnaire majoritaire de la SI Condémines SA propriétaire de la parcelle 5878. Les parties privées s'engagent à utiliser les terrains conformément aux accords conclus et en payant le prix convenu en temps et heure dès les conditions de mise à disposition remplies.

Pour le secteur 1 au travers d'un DSPD de 75 ans d'un montant de CHF 55'000.- par an : à titre gratuit en tant que subvention en nature dans la participation de la Ville de Sierre pour les surfaces des deux patinoires et au prix de CHF 4.-/m<sup>2</sup> par année (soit 5% de la valeur du terrain fixée à CHF 80.-/m<sup>2</sup>) pour le solde de la surface des parcelles du secteur 1.

Pour les secteurs 2 et 3 la Ville de Sierre s'engage à céder les parcelles au prix de CHF 800.- /m<sup>2</sup> pour le secteur 2, et de CHF 950.-/m<sup>2</sup> pour le secteur 3.

Les parties du secteur 2 dédiées aux voiries et espaces publics resteront en main de la Ville de Sierre et ne feront pas partie de la vente. La cession des terrains s'opérera en la forme d'une vente à terme conditionnée à l'inscription du PAZ et du RCCZ avec droit d'emption. Un acompte de 5% sera versé à la signature de l'acte.

Dans ce mode convenu et en fonction de la valeur au bilan communal des parcelles faisant l'objet de l'accord, un montant en faveur de la Ville peut être estimé, pour l'heure, à hauteur de CHF 13'700'000.-. Le montant exact des ventes immobilières sera déterminé en fonction des terrains demeurant, après travaux, propriétés de la Ville.

#### **4.4 Participation communale aux investissements**

La participation de la Ville de Sierre aux investissements se fait en premier lieu au travers de la subvention de CHF 30'000'000.- pour la construction de la Valais-Arena. Le paiement de cette subvention sera échelonné selon les différentes étapes de construction de la Valais-Arena. La Ville de Sierre va également financer l'investissement lié au mobilier urbain, celui-ci interviendra au moment de la finalisation de chaque secteur. Le réseau de mobilité communal (voie verte) est déjà réalisé. La Ville de Sierre devra



éventuellement recourir à un emprunt du montant des investissements nécessaires à cette réalisation, emprunt dont les charges d'intérêt se retrouveront dans les comptes de résultat de la Commune.

#### **4.5 Comptes de résultat de la Commune**

Les charges futures impactant les comptes de résultat contiennent :

- Dès l'ouverture de la Valais-Arena, la Ville de Sierre va verser une subvention annuelle à l'exploitation de la Valais-Arena d'un montant de CHF 1'500'000.- par an. Celle-ci couvre l'utilisation de la Valais-Arena pour les besoins publics.
- Les charges financières sont liées à la participation communale aux investissements, dont la subvention pour la construction de la Valais-Arena, mais aussi les investissements liés aux divers mobiliers urbains, Moloks ou autres. Les charges financières contiennent les amortissements d'un taux de 40% par an, calculés sur la valeur résiduelle des investissements ainsi que les charges d'intérêts théoriques de ces mêmes investissements, correspondants aux intérêts payés pour l'emprunt des montants d'investissement (calcul basé sur un taux d'intérêt théorique moyen).
- Les coûts d'entretien des futurs espaces publics qui demeureront propriétés de la Ville.

Les revenus futurs impactant les comptes de résultat contiennent :

- Le revenu annuel de CHF 55'000.- lié au DSDP des terrains du secteur 1.
- Le revenu lié à l'incidence de l'augmentation du nombre d'habitants sur la fiscalité peut être estimé à environ CHF 1'600'000.- par an dès l'année où tous les logements prévus seront habités (chiffres basés sur la fiscalité moyenne en Ville de Sierre).

#### **4.6 Patinoire de Graben**

Les coûts d'exploitation actuels de la patinoire de Graben seront amenés à disparaître dès le moment où la Valais Arena sera construite et mise en service. Resteront ouverts les coûts de déconstruction de Graben, la planification financière pluriannuelle prévoyant un montant de CHF 1'000'000.- pour ce faire. Les coûts de déconstruction exacts seront cependant déterminés suite à l'ouverture de la Valais-Arena.

### **5. Planning intentionnel**

Basé sur le planning prévisionnel de la révision du PAZ-RCCZ, les investisseurs ont prévu le planning provisoire suivant pour leur projet :

- fin 2024 : Vote du Conseil général,
- début 2025 : Signature du DSDP et du contrat entre la Ville de Sierre et Condémines Com SA,
- printemps 2025 : Mise au point du cahier des charges du quartier Arena-Condémines,
- printemps 2025 : Mise à l'enquête publique du PAZ-RCCZ,
- septembre 2025 : Dépôt de la demande d'autorisation de construire de la Valais Arena,
- mai 2026 : Autorisation de construire en force pour la Valais Arena,
- mi-2026 : Homologation du PAZ-RCCZ par le Conseil d'Etat,
- juin 2026 : Démarrage des travaux de la Valais Arena,
- fin 2028 : Autorisation de construire en force pour les secteurs 2 et 3,
- début 2029 : Fin des travaux et inauguration de la Valais Arena,
- septembre 2029 : 1<sup>er</sup> match du HC Sierre dans la Valais Arena,
- 2030 - 2035 inauguration des secteurs 2, 3 et sud.



## 6. Conclusion

Ce message ainsi que les nombreuses études annexées démontrent l'ampleur du projet ainsi que l'état d'avancement important des études menées.

Depuis de nombreuses années, les projets de nouvelle patinoire à Sierre sont restés au stade de projet.

Le Conseil communal soutient le présent projet pour les raisons essentielles suivantes :

- l'actuelle patinoire de Graben est une infrastructure vétuste qui n'est plus aux normes techniques, environnementales ni aux standards d'accueil que l'on peut espérer. La rénovation complète aurait un coût important et, par son emplacement, les contraintes sont nombreuses,
- les besoins des clubs de sports de glace ainsi que les besoins scolaires de la région requièrent deux surfaces de glace en ville de Sierre,
- les participations financières des collectivités publiques se limitent à CHF 30'000'000.-, ce qui est inférieur par rapport aux autres variantes étudiées,
- la participation publique aux frais de fonctionnement se limite à CHF 1'500'000.- pour deux surfaces de glace ce qui est raisonnable en comparaison des coûts actuels de la patinoire de Graben,
- le secteur Condémines-Métralerie doit faire office d'une nouvelle urbanisation et affectation offrant un potentiel d'attractivité à la ville et à la région,
- les densités prévues, si elles sont importantes, respectent la planification urbanistique tout en répondant aux objectifs fixés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, respectivement la loi d'application cantonale sur l'aménagement du territoire de 2019 (LcAT),
- le projet global permettra à terme d'intégrer des logements tout en offrant des activités sportives, culturelles et commerciales, proposant ainsi une diversité des usagers.

Le Conseil communal convient que, si un certain nombre de points devront être traités ultérieurement afin d'en garantir la portée légale, les prestataires privés ont effectué un important travail d'analyses préalables démontrant la faisabilité du programme prévu.

Ainsi, et afin de sécuriser leurs engagements et leurs investissements, les parties privées demandent à la Ville de Sierre de se positionner par rapport au projet étudié.

Dès lors, en amont des décisions relatives au droit des constructions (mises à l'enquête) et du droit sur l'aménagement du territoire (modification de zones), l'Autorité communale est amenée à se prononcer sur les objectifs du projet ainsi que sur les engagements financiers et fonciers suivants.

Le Conseil municipal demande au Conseil général :

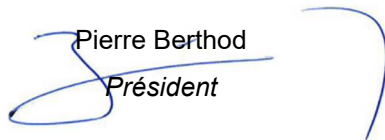
- a) d'autoriser le Conseil municipal à poursuivre les travaux nécessaires à la planification puis à la réalisation du projet tel que présenté,
- b) d'accepter le crédit d'engagement de **CHF 30'000'000.-** à titre de participation communale pour la réalisation du projet de Valais Arena, conformément à l'art. 4 al. 2 g règlement communal d'organisation (RCO), la Ville garantissant à ce stade l'entier du financement public, en attendant les déterminations définitives des Communes du district et du Canton en vertu de la loi cantonale sur le sport,
- c) d'accepter la vente, hors voirie et espaces publics, des parcelles du secteur 2 (5475, 5524, 5539, 8321) d'une surface de 16'960 m<sup>2</sup> pour un montant de **CHF 800.- / m<sup>2</sup>**, et la parcelle du secteur 3 (9137) d'une surface de 5'888 m<sup>2</sup> pour un montant de **CHF 950.- / m<sup>2</sup>** à la société « Condémines Investissements SA » conformément à l'art. 4 al.2 g RCO,
- d) d'accepter l'octroi d'un DSDP d'une durée de 75 ans sur les parcelles du secteur 1 en zone d'intérêt général (3979, 5841, 5857, 5862, 5872, 5873, 6267, 8121, 8316, 9104) d'une surface de 30'068 m<sup>2</sup> à




la société « Condémines Com SA » pour un forfait annuel de **CHF 55'000.-**, conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO,

- e) d'accepter l'octroi d'une subvention d'exploitation annuelle de la Valais Arena, pour un montant de CHF **1'500'000.-** par année, soit CHF **30'000'000.-** sur 20 ans, conformément à l'art. 4 al.2 g RCO, à renouveler pour la durée du droit de superficie,
- f) de prendre acte que les éléments urbanistiques seront soumis à la révision du PAZ-RCCZ (art. 17 al. 1 lettre l de la LCo),
- g) d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire (cf lettres a et d) relevant de sa compétence, conformément à l'art. 17 al. 1 lettre c de LCo,
- h) d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de ses compétences, conformément à l'art. 17. al. 1 lettre e de la LCo.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, nos salutations les meilleures.

  
Pierre Berthod  
Président

  
Benoît Emery  
Secrétaire municipal

Sierre, le 3 septembre 2024



---

## Table des matières annexes

Au vu de l'ampleur du projet Valais Arena/écoquartier VIVA et de son évolution permanente, il est possible qu'il y ait une légère désynchronisation entre les annexes des mandataires de la Ville (remises au 31.07.2024) et celles des mandataires des investisseurs (remises, pour les dernières, le 21.08.2024).

Les différentes annexes peuvent être consultées auprès du secrétariat des services techniques **sur rendez-vous**.

Merci de bien vouloir adresser un mail à [services.techniques@sierre.ch](mailto:services.techniques@sierre.ch)

### 1. Annexes du comité de pilotage de la Ville

- [01 Patinoire analyse des coûts et du programme](#)
- [02 Synthèse analyses quartier mandataires Ville](#)
- [03 Raum404 analyse urbanisme](#)
- [04 AgoraPlan Conformité affectation secteur 1](#)
- [05 Team+ mobilité stationnement](#)
- [06.01 Cordonnier Gestion eaux claires](#)
- [06.02 Cordonnier Gestion eaux claires](#)
- [07 Raum404 analyse environnement](#)
- [08 Oiken énergie](#)
- [09 READ Analyse programmation économie](#)
- [17 Usagers - utilisation actuelle et future](#)
- [18 Accord-cadre Patinoire Valais Arena](#)
- [20 Patinoire cahier des charges et estimation du coût 2020](#)
- [21 Incidences financières VdS](#)

### 2. Annexes des investisseurs

- [10.1 Bureau Etudes Impact Etude de contraintes environnementales 2024.06.19](#)
- [10.2 BurlImpact Etudecontraintes environ suivi modif 2024.06.19](#)
- [11.1 CCHE Etude architecturale secteur 1 2024.06.26](#)
- [11.2.1 CCHE Etude urbaine 2024.06.17](#)
- [11.2.2 CCHE Etude urbaine 2024.06.17 compressed](#)
- [11.3 CCHE Masterplan 1-1000 et coupes 2024.06.14](#)
- [11.4.1 CCHE SURFACE DE PLANCHER \(SP SIA 416\)](#)



[11.4.2 CCHE SURFACE DE PLANCHER DETERMINANTE \(SIA 421\)](#)

[11.4.3 CCHE SURFACES AMENAGEMENTS EXTERIEURS](#)

[11.4.4 CCHE SURFACE BATIE \(SIA 416\)](#)

[12.1 Citec Concepts stationnement accessibilité Présentation 2024.06.17](#)

[12.2 Citec Concepts stationnement accessibilité Rapport 2024.06.17](#)

[13.1 Karakas Français Aspects géologiques-géotechniques 2024.06.17](#)

[13.2 Karakas Français Gestion des eaux claires 2024.06.17](#)

[14 Richard Conseils Analyse protection incendie 2024.06.26](#)

[15 Signa-Terre Concept énergétique Rapport 2024.06.14](#)

[16.1 Urban Project Planification financière globale 2024.08.21](#)

[16.2 Urban Project Planning intentionnel 2024.07.22](#)

[16.3 Urban Project Secteur 1 Estimatif coûts 2024.08.21](#)

[16.4 Urban Project Secteur 1 Planification financière 2024.08.21](#)

[19 Brochure ValaisArena site-internet](#)