

# Commission ad hoc du Conseil Général de la Ville de Sierre

## **Rapport concernant l'examen du projet de Valais Arena et du projet d'écoquartier VIVA**

### **Membres :**

Charles Yves Dischinger , président  
Noémie Caloz, chargée du rapport  
Melany Fournier, chargée du rapport  
Caroline Roh-Toffol  
Jennifer Genoud Epiney  
Ursula Imhof  
Albert Pitteloud  
Emmanuel Zufferey

Sierre, le 19 novembre 2024

## Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Analyse.....	4
2.1 Contexte.....	4
2.2 Analyse des documents remis.....	4
2.3 Opportunités et points de vigilance.....	7
3. Conclusions.....	10

# 1. Introduction

Le bureau du Conseil Général a mandaté la commission ad hoc sous l'angle du développement durable pour examiner le projet de Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA sous l'angle du développement durable pour l'octroi d'un crédit d'engagement :

- pour la construction du projet de Valais Arena ;
- pour la vente de terrains pour le projet d'écoquartier VIVA ;
- pour 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 ;
- pour l'octroi d'une subvention annuelle pour l'exploitation de la Valais Arena.

Notre commission s'est donc attachée à :

- Examiner les différents documents reçus ;
- Préavis sur l'entrée en matière ;
- Discuter le détail ;
- Donner un préavis sur l'objet à traiter ;
- Rapporter ses réflexions au Conseil Général lors de la séance du 11 décembre 2024.

Les documents fournis étaient les suivants :

- Lettre d'accompagnement du 3 septembre 2024 du Conseil municipal au bureau du Conseil Général ;
- Message du Conseil municipal au Conseil général du 27 août 2024 concernant le projet de Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA ;
- Tables des matières des annexes ;
- Annexes du comité de pilotage ;
- Annexes des investisseurs ;
- Liste des personnes de contact.

Pour mener à bien ce mandat, la commission ad hoc sous l'angle du développement durable s'est réunie à cinq reprises et a soigneusement étudié le dossier sous les différents aspects du développement durable, à savoir: social, environnemental et économique. Le 15 octobre 2024, les commissions ont été conviées à une rencontre avec le mouvement junior du HC Sierre.

En coordination avec la commission d'édilité et d'urbanisme, et la commission de gestion, une liste de questions a été adressée au Conseil Municipal. À cette occasion, la commission a demandé à consulter le cahier des charges initial du projet de Condémines 20-30.

Enfin, pour donner suite aux nombreuses questions des commissions, une rencontre inter-commission avec l'ensemble des parties prenantes du projet a été organisée le 06 novembre 2024. Lors de cette séance, l'ensemble des réponses et annexes supplémentaires sollicités nous a été remis (voir en annexe).

La commission remercie tous les intervenants pour leur disponibilité, la qualité et la clarté des réponses qu'ils ont apportées.

## 2. Analyse

### 2.1 Contexte

Le Conseil Général doit se prononcer sur 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.

Les buts poursuivis par le projet selon l'accord-cadre :

- Création d'un écoquartier intergénérationnel, mixte, axé sur le sport et la culture;
- Conception d'un quartier respectant les principes de la ville du quart d'heure ;
- Réalisation du plus grand complexe sportif indoor du Valais ;
- Edification de la Valais-Arena dans un quartier exemplaire tenant Minergie quartier, SNBS;
- Valorisation et reconversion d'une friche industrielle en un écoquartier de 6 hectares ;
- Quartier générateur d'emplois et de nouveaux habitants ;
- L'ambition de construire le quartier avec 90 % d'entreprises valaisannes ;
- Amélioration de la voie verte reliant la gare au lac de Géronde en passant par le quartier "Condémines 20-30";
- Porter le HC Sierre en National League ;
- Améliorer l'intégration du Théâtre Les Halles (TLH) dans le tissu urbain ;
- Améliorer l'accessibilité et le stationnement du secteur.

Ce rapport vise à analyser les enjeux sur le plan du développement durable liés aux conditions cadres du développement du projet VIVA Valais et du projet de l'écoquartier afin de les présenter au Conseil général.

### 2.2 Analyse des documents remis

Après la lecture des différents documents, la commission relève :

1. L'actuelle patinoire de Graben est une infrastructure vétuste qui n'est plus aux normes techniques et environnementales ni aux standards d'accueil. La rénovation complète aurait un coût important et, par son emplacement, les contraintes sont nombreuses. Par conséquent, le projet répond à un réel besoin de renouveler cette infrastructure. Le projet prévoit l'édification de deux surfaces de glace, la principale pouvant accueillir 6'500 spectateurs.
2. Le projet offre une perspective de développement, basé sur le sport et la culture ainsi qu'un nouveau quartier, attractif pour le tissu économique sierrois et valaisan.
3. Le projet contribue à dynamiser l'économie locale en impliquant à hauteur de 90 % les entreprises de la région.
4. La Ville de Sierre s'engage à verser en espèces aux parties privées CHF 30 millions de fonds publics au titre de subvention en espèces pour la construction de la Valais-Arena.

5. La Ville s'engage à verser CHF 1'500'000.- de subvention annuelle à l'exploitation de la Valais-Arena, pour une durée initiale de 20 ans, reconductible, et débutant au jour de la livraison des patinoires. Cette subvention est conditionnée à un modèle d'exploitation satisfaisant aux exigences liées aux usages publics de la Valais Arena.
6. Le projet est découpé en trois secteurs :
  - **Le secteur 1** se situe sur les anciens terrains de football de Condémines, il est affecté en zone de construction et d'installations publiques (ZCIP).
  - **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 n°5878 occupée actuellement par le bâtiment de la SICCondémines,

Les usages et prescriptions constructives prévues dans chacun des secteurs sont pour :

- **Le secteur 1** : Valais Aréna (patinoire principale, patinoire secondaire) Food courts, commerces, logements étudiants, auberge de jeunesse, bureaux, centre médical, dépôts et parking, ainsi qu'un complexe de sports indoor.
  - **Le secteur 2** : Théâtre, logements, commerces de proximité et parking avec l'objectif de densification de 1.6 IBUS, pouvant aller à 2.5 IBUS si le projet est jugé de qualité.
  - **Le secteur 3** : Espaces réversibles au rez-de-chaussée, logements et parkings éventuels avec l'objectif de densification de 1.6 IBUS, pouvant aller à 2.5 IBUS si le projet est jugé de qualité.
7. Le projet a été planifié en deux phases : la construction de la patinoire (secteur 1) et la construction du programme d'habitation (secteur 2 et 3). Le secteur 1 est aujourd'hui affecté à une zone de constructions et d'installations publiques A (ZCIP) permettant la construction d'une patinoire.
  8. L'acte entre la Ville de Sierre et les parties privées prévoira également un droit de réméré (retransfert des biens), au même prix que celui de la vente, au cas où les parties privées n'auraient entrepris aucune construction dans un délai de 10 ans après la cession des terrains.
  9. Les engagements des parties prenantes du projet se structurent comme suit selon les secteurs :

**Pour le secteur 1** : La Ville de Sierre s'engage à octroyer à la société Condémines Com SA (à constituer) un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) d'une durée de 75 ans, sur l'ensemble des parcelles du secteur 1.

La Ville de Sierre s'engage à faire l'acquisition de la parcelle n°5857 pour la mettre à disposition avec les autres parcelles du secteur 1 aux conditions suivantes :

Le DSDP, conditionné à la réalisation de la Valais-Arena, sera octroyé selon les modalités suivantes :

- a. A titre gratuit pour une surface de 16'000 m<sup>2</sup> pour toute la durée du DSDP, cette cession à titre gratuit sera valorisée en tant que subvention en nature dans la participation de la Ville de Sierre 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 de la parcelle du secteur 1. Cet engagement est conditionné à la réalisation d'un programme urbanistique complémentaire à la Valais Arena et permettant de créer des synergies avec son exploitation;

- b. Le DSDP sera prolongeable par période de 50 ans maximum. La prolongation du DSPD pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties 10 ans avant l'échéance. Si aucune décision n'est prise 5 ans avant l'échéance, le DSDP prendra fin selon les conditions convenues par le constat de base.
- c. L'exigibilité du montant du DSDP débutera l'année de la mise en exploitation de la Valais-Arena;
- d. Etant donné la complexité des différentes zones (glaces, parkings, espaces publics...) qui s'entrecroisent avec des zones économiques, des zones gratuites et payantes ont été forfaitisées à 55'000.-/an.

**Pour le secteur 2 et 3 :** La Ville de Sierre s'engage à céder les parcelles des secteurs 2 et 3 qu'elle possède, à l'exception de la parcelle n°5878. Ces surfaces de terrains sont vendues par la Ville de Sierre au prix de CHF 800.-/m<sup>2</sup> pour le secteur 2, et de 950/m<sup>2</sup> pour le secteur 3.

La cession 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, une fois le contrat signé. Celui-ci restera acquis à la Ville au cas où les parties privées renonceraient à l'achat sauf en cas de non-inscription.

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. Leur densité constructible sera transférée sur les surfaces vendues aux parties privées, sans frais supplémentaires par rapport au prix convenu.

Concernant la parcelle n°5878, appartenant à la S.I. Condémines SA, dont la Ville de Sierre détient la majorité des actions, la Ville s'engage à soutenir et voter favorablement au sein du conseil de la société à toute offre d'achat satisfaisant les modalités du projet.

- 10. Les frais de dépollution éventuels des parcelles mises à disposition par la Ville de Sierre seront à la charge du superficiant/vendeur des parcelles sur le principe du pollueur-payeur.
- 11. Les parties ont estimé ne pas être soumis à la législation sur les marchés publics.
- 12. La Ville de Sierre s'engage à intégrer les objectifs urbanistiques tels qu'ils seront finalisés et agréés par les parties dans le contrat définitif.
- 13. Le contrat définitif sera traité de manière confidentielle par les parties. Aucun élément ne sera communiqué sans l'accord exprès de l'autre partie.
- 14. L'organisation du suivi du projet sera composée d'un comité de pilotage et d'un comité technique. Ce dernier sera composé uniquement des acteurs privés.
- 15. De nombreux détails financiers et détails techniques (architecture, architecture du paysage, urbanisme, équipements) devront encore être précisés et travaillés à chaque étape de la planification et de la réalisation du projet (contrat public-privé, révision globale PAZ/RCCZ, autorisation de construire) afin d'assurer la qualité, l'attractivité et la durabilité du quartier.

Les éléments concrets fixés aujourd'hui dans l'accord cadre, en sus de la densité, des affectations, du phasage, déjà mentionnés ci-dessus, sont :

- Le choix de labellisation du quartier : Standard de Construction Durable Suisse (SNBS);
- Les intentions de parcours de mobilité douce (une voie de mobilité douce principale, la Passeggiata, et une voie verte de la gare au lac de Géronde);
- La démolition de l'intégralité des bâtiments se trouvant sur les secteurs 1, 2, 3.

Le cahier des charges communal initial chargé de guider la planification aux Condémines a été modifié par les acteurs privés sur notamment les points suivants :

- L'intention de réaliser un concours d'architecture ou une mise en concurrence sur différentes parties du quartier ;
- L'intention de développer un axe de mobilité douce également sur le chemin des Condémines ;
- L'intention de respecter la topographie du site ;
- L'intention d'élaborer un diagnostic de réemploi de la halle Movimax et d'imposer des conditions à sa démolition ;
- L'intention de réaliser les parkings uniquement sous les volumes bâtis ;
- L'intention d'introduire un volume de hauteur moyenne de maximum 15 m et une hauteur maximum de 20 m, ainsi que pour la hauteur des émergences à 30m.
- L'intention d'éviter une orientation mono orientés des logements ;
- L'intention de traiter l'espace public de la Passeggiata au niveau du sol naturel dont le traitement est semi-perméable ;
- La manière dont un indice vert est garanti pour le quartier ( le ratio entre les surfaces construites et végétalisées (pleine terre) ;
- L'intention d'interdire des constructions sous la forme d'un L.

### **2.3 Opportunités et points de vigilance**

Les opportunités développées par le projet et les points de vigilance identifiés par la commission sur la base des documents pour l'octroi des différents crédits et subventions pour le développement du quartier des Condémines sont multiples :

#### **a. Plan économique :**

##### *Opportunités*

1. Le développement du quartier stimulera l'économie locale et régionale, voire cantonale. Il répond à une demande croissante en infrastructures sportives et de services associés.
2. La volonté de privilégier les entreprises valaisannes pour la future construction du site aura des répercussions financières positives sur l'économie locale.
3. La création d'espaces réversibles au rez-de-chaussée dans le secteur résidentiel 2 devrait permettre de mieux s'adapter au marché sur le long terme et faciliter l'installation de divers commerces et de services.

##### *Points de vigilance*

1. Des incertitudes émergent quant à la concurrence que le futur quartier pourrait poser au centre-ville de Sierre.
2. Selon l'expertise architecturale du bureau Raum 404, il reste incertain que les ressources financières actuellement prévues suffisent à garantir des espaces publics de qualité.

3. Bien que la dépollution du site ne semble pas représenter un obstacle au développement du quartier, son coût et les mesures nécessaires devraient être définis rapidement
  
4. Les communes voisines contribuent volontairement aux coûts d'investissement du projet de la patinoire. Il pourrait être judicieux de gérer cette infrastructure, qui génère des retombées significatives pour l'ensemble de la région, au moyen d'une convention intercommunale renouvelable annuellement.
  
5. Selon l'analyse du Conseil en Immobilier READ (annexe 09), la construction simultanée des secteurs 2 et 3 présente des risques de suroffres en logement : *en cas d'évolution démographique basse, l'offre prévue répondrait à l'intégralité des besoins de la commune à court terme et serait excédentaire à moyen terme.*  
Afin d'éviter une suroffre, il pourrait être pertinent de déterminer un phasage plus précis et différent pour les secteurs 2 et 3, notamment dans le cahier des charges intégré dans la révision globale du PAZ/RCCZ.

#### **b. Plan culturel et social :**

##### *Opportunités*

1. La proposition de développer un centre indoor unique en Suisse serait un atout pour la Ville de Sierre.
  
2. La Valais Arena pourrait être dédiée à d'autres événements possibles tant au niveau sportif (basket, volley, etc.) que culturels (expositions, concerts, etc.).
  
3. Des rez-de-chaussée actifs contribuent à une vie de quartier dynamique et attrayante. Cependant, il pourrait être pertinent de restreindre certains types d'activités pour garantir des espaces ouverts.
  
4. Le fait de prendre en considération les besoins des clubs de sports ainsi que les besoins scolaires du District concernant les nouvelles infrastructures sportives participe à la promotion culturelle du sport de glace et renforce le tissu social.
  
5. Le projet ne fera que renforcer la visibilité et l'intégration du théâtre des Halles dans le tissu urbain.

##### *Points de vigilance*

1. Le point de vigilance à cet égard concerne le rôle de la Ville de Sierre dans la garantie de maintenir et/ou d'améliorer la qualité des infrastructures dans les autres quartiers siérois.
  
2. Le projet à ce stade n'intègre pas réellement d'infrastructures intergénérationnelles, l'attention est portée uniquement sur des ateliers créatifs et des crèches, ce que regrette la commission.

### **c. Plan environnemental :**

#### *Opportunités*

1. Le choix de développer le quartier selon le concept de la "ville du quart d'heure" aura sans doute un impact significatif sur la qualité des mobilités douces et des transports publics, en particulier avec le développement de l'axe gare - lac de Géronde.
2. La labellisation SNBS-quartier (Standard de Construction Durable Suisse) garantit, de manière générale, le respect des exigences minimales en matière de gestion durable des ressources et assure la cohérence du projet, de sa planification à sa construction. L'utilisation de ce label présente l'avantage de garantir une certaine transparence sur les objectifs poursuivis.
3. En termes d'utilisation du sol, le projet permet une densité importante et donc un impact limité sur le territoire.

#### *Points de vigilance*

1. L'accord-cadre ne mentionne pas explicitement quel label SNBS sera utilisé. Le Label SNBS-quartier étant bien plus pertinent comme exposé dans la brochure du projet, il aurait dû être précisé comme tel dans l'accord-cadre.
2. Les modifications apportées au cahier des charges communal concernant la perméabilité des sols, les modalités constructives des parkings souterrains et l'indice de surface verte semblent être en contradiction avec les objectifs du projet annoncés, qui visent à créer des espaces publics arborés, des aménagements extérieurs de qualité et à répondre aux enjeux d'une "ville éponge". De ce fait, la conception du quartier ne semble pas pouvoir être considérée d'exemplaire à ce stade.
3. Compte tenu de l'arrêt du Tribunal fédéral, qui interdit en principe toute construction sous le niveau moyen de la nappe phréatique, le dossier devrait probablement encore évoluer.
4. Des détails techniques restent à préciser, ce qui laisse entendre que le projet pourrait encore évoluer de manière substantielle. Cependant, il n'est pas prévu que le Conseil général ou la population puissent participer aux discussions, le cas échéant. De plus, le groupe technique chargé de préciser le projet de la patinoire et de l'écoquartier, selon l'accord-cadre, ne comprend aucun représentant de la commune.
5. L'étude de mobilité devrait s'appuyer sur le concept de la "ville du quart d'heure" proposé par les investisseurs. Actuellement, l'étude de mobilité proposée par les acteurs privés ne semble pas prendre en compte ce concept clé.
6. Les hauteurs de construction ont été modifiées par rapport au cahier des charges initial élaboré par la Commune. La pesée des intérêts n'est pas claire à ce stade. Par ailleurs, des images de synthèse du futur quartier à l'échelle seront certainement nécessaires pour communiquer de manière transparente avec la population.

### 3. Conclusions

Le Conseil général doit se prononcer sur le projet de Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA concernant l'octroi d'un crédit d'engagement :

- pour la construction du projet de Valais Arena ;
- pour la vente de terrains pour le projet d'écoquartier VIVA ;
- pour 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 ;
- pour l'octroi d'une subvention annuelle pour l'exploitation de la Valais Arena.

Le rapport de la commission visait à analyser les enjeux sur le plan du développement durable liés à l'élaboration du nouveau quartier sur le site des Condémines afin de les soumettre au Conseil général.

La commission relève en premier lieu l'importante documentation de qualité sur les nombreux aspects du projet et remercie la Municipalité. Les enjeux y étant clairement définis et analysés, bien que de nombreuses questions aient été soulevées à l'issue de leur analyse.

Le projet présenté est ambitieux et présente de nombreuses propositions et opportunités intéressantes pour le développement de la Ville de Sierre. La patinoire, qui en constitue le cœur, est une infrastructure à renouveler, Graben ne répondant plus aux besoins des activités professionnelles (des exigences de la ligue de Hockey) et des associations locales. Par exemple, le mouvement Junior met en avant l'inadéquation de la patinoire de Graben pour accueillir les activités sur glace, soulignant que cette infrastructure est désormais obsolète et insuffisante pour répondre aux exigences modernes. Cette situation est perçue comme une menace pour le développement des jeunes athlètes et la pratique des sports de glace en général, ce qui incite d'autant plus à une réflexion sur la construction de nouvelles infrastructures.

Le développement de cette infrastructure, tel que prévu dans le montage financier, ne pourra se concrétiser qu'à condition qu'il soit lié à la construction du quartier VIVA. D'un point de vue du développement durable, le projet présente l'avantage d'avoir pour objectif d'obtenir la labellisation SNBS-quartier qui détermine des standards constructifs pour le quartier recouvrant les thèmes de l'économie, l'environnement, et de la société. Elle permet de valoriser les efforts des collectivités pour améliorer le cadre de vie des habitants et une gestion énergétique prometteuse. Cependant, de nombreux points restent à négocier entre les parties publiques et privées. Les étapes suivantes, nécessaires pour obtenir les détails complets du projet, incluent la révision globale du plan d'affectation des zones et du règlement communal des constructions et des zones, une étape complexe qui concerne l'ensemble de la ville de Sierre, ainsi que les procédures d'autorisation de construire.

Compte tenu de l'impact majeur du projet sur la ville et ses habitants, et de la nécessité d'obtenir une forte adhésion pour un tel développement à Sierre, la commission estime qu'il est crucial que la Ville de Sierre soit représentée dans le groupe technique de suivi du développement du projet. De plus, une commission de suivi du Conseil général, ou un groupe d'experts externes, devrait être constitué pour garantir une impartialité dans le choix des scénarios de développement du quartier. À cet égard, la commission regrette que le projet ne soit pas mieux échelonné dans le temps en fonction des besoins réels en logements. Un tel

découpage progressif permettrait d'ajuster et garantir une cohérence entre l'offre et la demande. De plus, la commission recommande de considérer les besoins intergénérationnels en matière d'infrastructures sociales, en particulier au regard du développement et de la densité de population anticipés dans les secteurs 2 et 3.

Au terme de sa réflexion, sur la base des documents qui lui ont été communiqués et des informations fournies, la commission recommande au Conseil général d'entrer en matière sur l'octroi du crédit d'engagement tel que proposé par le Conseil Municipal.

La commission insiste sur la nécessité pour la municipalité de porter une attention particulière sur la manière dont la qualité du quartier sera garantie et évaluée, en particulier concernant les espaces verts, la mobilité, l'architecture, la gestion des eaux et l'intégration des énergies renouvelables.

Le présent rapport est accepté à l'unanimité par les membres de la Commission.

Charles-Yves Dischinger  
*Président*



Noémie Caloz et Melany Fournier  
*Chargées de rapport*

