

Rapport concernant le projet Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA

Commission de gestion du Conseil Général
Ville de Sierre

Natacha Bonvin (présidente)
Maryse Bétrisey
Fanny Bürcher
Katarina Jovanovic
Lysiane Tissières-Premand
Julien Beney
Patrick Brigante
Ralph Guntern
Fabien Robyr
Yann Santschi (rapporteur)
Eric Vouardoux

Table des matières

1 Introduction.....	3
2 Clause du besoin pour une nouvelle patinoire.....	3
3 Projet Valais Arena et écoquartier VIVA.....	4
3.1 Patinoire Valais Arena.....	4
3.2 Investissement de 30 millions.....	4
3.3 Participation du Canton et des communes environnantes.....	5
3.4 Subvention d'exploitation annuelle.....	6
3.5 DSDP du secteur 1.....	6
3.6 Vente des terrains des secteurs 2 et 3.....	7
3.7 Incidences financières.....	8
3.7.1 Secteur 1.....	8
3.7.2 Secteurs 2 et 3.....	8
3.7.3 Incidence sur 10 ans.....	9
3.8 Risques et garanties.....	9
3.8.1 30 millions d'argent public.....	9
3.8.2 Dépassement des coûts de construction et d'exploitation.....	10
3.8.3 Autres participations publiques.....	10
3.8.4 Garantie de construction de la Valais Arena.....	10
3.8.5 Secteurs 2 et 3.....	10
4 Conclusion.....	11

1 Introduction

Conformément au mandat confié par le bureau du Conseil Général en date du 3 septembre 2024, la commission de gestion (CoGest) du Conseil Général de la Ville de Sierre a analysé:

1. le message du Conseil Municipal au Conseil Général du 3 septembre 2024 concernant le projet Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA ;
2. les annexes du comité de pilotage de la Ville ;
3. les annexes des investisseurs.

Et ce, dans le but de préavisier l'entrée en matière, de discuter le détail et de donner un préavis quant à l'objet en traitement afin de le reporter lors de la séance plénière du 11 décembre 2024.

2 Clause du besoin pour une nouvelle patinoire

La patinoire de Graben, inaugurée en 1958 et couverte en 1977, arrive en bout de vie et des travaux conséquents devront être effectués à moyen terme pour permettre aux usagers actuels de disposer d'une infrastructure répondant à leurs besoins.

Les usagers sont entre autres : HC Sierre 1ère équipe, HCS équipe féminine, seniors, mouvement juniors, clubs corporatifs, Curling Club, Ice-Skating Club, écoles sierroises, parascolaire et patinage public. Les clubs représentent 484 utilisateurs et les écoles sierroises 1649 élèves. A noter que les créneaux horaires pour le patinage public sont quasi inexistantes.

En avril 2020, la Ville de Sierre a procédé à l'analyse des besoins en infrastructures de glace. La Cette analyse conclut qu'une seconde surface est nécessaire, et que sinon le reste du programme d'infrastructure proposé par Graben est conforme aux attentes:

- une surface de glace principale homologuée pour la Swiss League (ex LNB), les tournois de curling et les compétitions patinage artistique régionales, avec une capacité d'accueil pour 5'000 spectateurs ;
- une seconde surface de glace ouverte, mais couverte, pour les entraînements juniors, la décharge de la surface principale et le patinage libre ;

Le coût de construction complet d'une telle infrastructure est estimé à environ 52 millions de francs. Les frais d'exploitation n'ont pas été chiffrés à ce stade, donc le montant final sera, de fait, largement plus élevé.

Le besoin pour une nouvelle infrastructure de glace est indéniable mais la Ville ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour investir seule un tel montant. Pour pouvoir construire une infrastructure répondant aux besoins des usagers, une autre solution doit être trouvée.

3 **Projet Valais Arena et écoquartier VIVA**

Le projet Valais Arena et écoquartier VIVA résulte des éléments suivants :

- le besoin urgent de disposer d'une nouvelle infrastructure pour les sports de glace pour la Ville de Sierre ;
- le plan directeur de quartier «Condémines 20-30» établi par la Ville de Sierre ;
- la disponibilité des surfaces à bâtir ;
- l'ambition du HC Sierre de monter en National League (ex LNA), concrétisée par la création de la société Sierre Valais Sports SA ;
- l'intérêt prononcé par des investisseurs privés (Urban Project SA) pour mener le projet de développement de quartier selon le plan directeur «Condémines 20-30».

La mise en commun des intérêts propres à chacun des acteurs cités ci-dessus a mené à la signature d'un accord-cadre le 4 avril 2023, puis à l'élaboration d'un projet plus détaillé présenté à la population depuis août de cette année. Ce dernier fait l'objet de ce rapport.

3.1 **Patinoire Valais Arena**

Le projet de patinoire Valais Arena présenté dans la brochure des investisseurs, ainsi que le Message du Conseil Municipal, va plus loin que les besoins propres de la Ville :

- une surface de glace homologuée pour la National League (ex LNA), afin de correspondre aux ambitions du HC Sierre ;
- 6'500 places pour les spectateurs ;
- une seconde surface de glace entièrement couverte ;
- des locaux supplémentaires (restauration, espaces polyvalents, ...) permettant ainsi de répondre aux besoins des usagers et des spectateurs d'une telle infrastructure, mais également de l'exploiter de manière optimale.

La part d'investissement publique est plafonnée à 30 millions de francs, sur un montant total estimé à 89 millions. Le solde et les éventuels surcoûts sont à la charge des investisseurs.

Il est important de noter que tout le reste du projet des investisseurs dépend de la réalisation de la patinoire ; si cette dernière n'est pas réalisée, les bâtiments «Mountain District», «Atmo'Game» ainsi que l'écoquartier VIVA ne seront pas réalisés.

3.2 **Investissement de 30 millions**

La Ville de Sierre va accorder une subvention de 30 millions de francs à Condémines Com SA. 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 une fois, mais de façon échelonnée, par tranche de 10 millions, au fur et à mesure de la progression des travaux de construction. La première sera versée en 2026 lors du démarrage des travaux de construction, la seconde en 2028 au milieu des travaux et la dernière lors de la livraison de l'ouvrage. Cette

subvention devrait se faire au moyen d'un emprunt et donc, la charge financière pour la Commune de Sierre contiendrait un amortissement de 40% par an, calculé sur la valeur résiduelle des investissements ainsi que les charges d'intérêts théoriques (calcul basé sur un taux d'intérêt théorique moyen).

La subvention est uniquement destinée à contribuer au financement des parties purement sportives des patinoires (surfaces de glace, vestiaires, gradins, murs, etc.). Par contre, elle n'est en aucun cas destinée à payer les parties à nature commerciales (loges, restaurants, équipement de hockey professionnel, etc.) ni la pratique du hockey professionnel.

De plus, la subvention est fixe et tous les éventuels dépassements du budget (plans définitifs des patinoires, coût de construction, matériel, etc.) seront à la charge de Condémines Com SA. La responsabilité de la Ville est par conséquent limitée à la valeur de la subvention convenue. Elle ne servira pas non plus de garanties financières publiques. Condémines Com SA ne bénéficiera donc d'aucune garantie de déficit par les pouvoirs publics.

Si l'on compare cette proposition de subvention d'un montant plafonné à 30 millions de francs avec les autres variantes de patinoires étudiées, ce projet est de loin le plus avantageux pour la Ville de Sierre. En effet, en 2019, cette dernière avait fait deviser le coût de construction d'une patinoire de 5'000 places dotée d'une seconde surface de glace selon les besoins déterminés. Ce devis estimatif articulait un montant de 42,5 millions auquel il fallait ajouter les coûts de fondation, différents services et prestations. Le coût final était alors estimé à environ 52 millions de francs.

A relever que le montant à la charge de la Ville de Sierre pourrait s'avérer au final moins important. En effet, les participations éventuelles du Canton et des communes environnantes impacteront à la baisse ce montant de 30 millions.

3.3 Participation du Canton et des communes environnantes

Afin que le projet puisse aller de l'avant, la Ville de Sierre s'engage à garantir le montant d'investissement de 30 millions de francs auprès des investisseurs.

Les exécutifs des communes avoisinantes ont d'ores et déjà donné leur accord de principe à une participation financière, mais les accords formels ainsi que les montants exacts ne pourront être connus que lorsqu'ils auront été validés par leurs pouvoirs législatifs respectifs. Ceci ne pourra bien évidemment avoir lieu qu'après l'acceptation du projet par le pouvoir législatif de la Ville de Sierre.

A l'heure de la rédaction de ce rapport, 5 communes (Anniviers, Chalais, Chippis, Grône et Noble-Contrée) ont signé une lettre d'intention, pour un montant total de CHF 2'685'939.-. L'ACCM (communes du haut plateau) a également exprimé sa volonté de participer au financement.

Une subvention cantonale, s'élevant au maximum à 25% du coût total de la partie purement sportive de la construction, pourrait également être obtenue en vertu de la loi cantonale sur le sport. Les conditions énoncées dans l'article 2 du "Règlement concernant le subventionnement des installations sportives" (RSIS 415.102) semblent toutes être respectées mais la décision finale appartiendra aux organes cantonaux d'une fois que le projet de la patinoire sera chiffré de manière plus détaillée. Le montant minimal espéré par la Ville est de 4 millions.

Pour le moment, les autres financements publics ne sont donc pas formellement garantis. Cependant, la probabilité de recevoir une somme d'environ 10 millions semble cependant plutôt

bonne au vu des éléments présentés. Le montant à la charge de la Ville de Sierre se porterait ainsi à 20 millions.

Il est à noter que ces autres financements publics ne concernent que l'investissement initial pour la construction. Pour le moment, la répartition des frais d'exploitation n'est pas à l'ordre du jour.

3.4 Subvention d'exploitation annuelle

Dans l'accord-cadre, il a été négocié que la subvention d'exploitation annuelle à la charge des collectivités publiques sera plafonnée à 1,5 million, à partir de la date de livraison des patinoires et ce pour une durée initiale de 20 ans, reconductible.

Cette subvention, selon le Message du Conseil Municipal, ne pourra pas servir à financer la première équipe du HC Sierre, mais servira à assurer l'accès aux infrastructures pour les utilisateurs actuels de Graben et aux mêmes conditions financières, c'est à dire gratuitement. Le personnel actuel de Graben serait repris par l'exploitant privé à des conditions similaires.

La subvention est également conditionnée à la garantie d'une maintenance de l'infrastructure réalisée selon les normes SIA.

A titre de comparaison, la patinoire de Graben coûte actuellement environ 1 million par année à la Ville, et ce pour une seule surface de glace. Le montant annuel de la subvention d'exploitation pour la nouvelle patinoire, supérieur de CHF 500'000.- à celui en vigueur, semble tout à fait raisonnable pour une infrastructure comprenant deux surfaces de glace.

3.5 DSDP du secteur 1

Le DSDP du secteur 1 sera octroyé pour 75 ans. La rente sera indexée à l'IPC et l'acte contiendra une clause de révision du prix après 40 ans. Le DSDP sera prolongeable par période de 50 ans maximum. La prolongation du DSDP 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 contrat de base. L'exigibilité du montant du DSDP débutera l'année de la mise en exploitation de la Valais Arena.

Ce secteur est composé de 10 parcelles, appartenant toutes à la Ville, pour un total d'environ 30'000 m² et est situé en zone d'intérêt général. Les travaux pourront débuter sans attendre la modification du PAZ et du RCCZ.

La valeur des terrains en ZIG est estimée à CHF 80/m² et le DSDP a été fixé à 5 % de cette valeur, soit CHF 4/m².

La répartition des terrains a été faite comme suit :

- 16'000 m² seront mis à disposition gratuitement par la Ville de Sierre pour la construction des 2 halles de glace. Cette partie sera valorisée en tant que subvention en nature dans la participation de la Ville de Sierre. Le prix de ces terrains étant fixé à 80.-/m², la valorisation est donc de 1,28 million ;
- 14'000 m² seront loués aux investisseurs pour un prix de CHF 4.-/ m² (5% de la valeur du terrain) soit un montant annuel de CHF 55'000.-. Sur 75 ans, cette surface rapportera 4,125 millions à la Ville de Sierre. Si ces terrains étaient vendus, ils rapporteraient uniquement 1,12 million. Cette zone comprendra les bâtiments «Mountain District» (activités sportives

indoor) et «Atmo'Game» (jeux intergénérationnels et immersifs). Ces deux bâtiments comporteront également un espace médical, des restaurants, des commerces et des zones de rencontres.

	Surface [m ²]	Valeur des terrains [CHF]	Location annuelle [CHF]	Remarques
DSDP	14'000	1'120'000.-	55'000.-	Sur 75 ans le montant total est de 4,125 millions
Patinoire	16'000	1'280'000.-	0.-	Subvention en nature de la commune pour les halles de glace
Total	30'000	2'400'000.-	55'000.-	

3.6 Vente des terrains des secteurs 2 et 3

Friche industrielle et sportive, le lieu-dit Condémines-Métralerie offre un important potentiel de développement et la Ville de Sierre est en grande partie propriétaire des terrains. C'est pourquoi, déjà en 2014 ce secteur était identifié comme devant faire office d'une nouvelle urbanisation. En 2018, la Municipalité a organisé une planification test « Condémines 20-30 » et des bureaux d'architectes, d'urbanistes et de spécialistes nécessaires à la création d'un nouveau quartier ont travaillé afin de dégager les lignes structurantes. Finalement, la Ville de Sierre, sensible à l'organisation de la ville en quartiers, a retenu un projet qui permet un développement différencié de chaque îlot, le long d'une rue piétonne appelée la Passeggiata. Par la suite, des études relatives se sont poursuivies pour définir les règles urbanistiques et constructives en les coordonnant à la révision du PAZ et du RCCZ. Un cahier des charges en a découlé. Ce dernier a constitué le point de référence pour fixer le développement du quartier et les conditions lors de négociations avec les investisseurs qui ont débouché sur un accord-cadre.

A terme, ces terrains seront, dans tous les cas, vendus par la Ville afin qu'un projet immobilier puisse y être réalisé.

La vente des terrains s'opérera par le biais d'un acte de vente à terme conclu entre la Ville de Sierre et la société Condémines Investissement 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 Investissement SA, à la possibilité de construire le programme urbanistique défini dans le cadre du projet. Dans le secteur 2, la Ville de Sierre va vendre 12'284 m² (19'824 m² cédés - 7'540 m² rétrocédés à la fin des travaux) à CHF 800.- / m² ce qui fait un bénéfice de 9,827 millions. Dans le secteur 3, elle va vendre 7'680 m² à CHF 950.- / m² soit un bénéfice de 7,296 millions. Au total, la vente des terrains communaux rapportera 17,123 millions.

Un acompte de 5% du prix de vente, non remboursable, sera versé à la signature de l'acte, et un droit de réméré¹ 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 Passeggiata et les autres voiries resteront dans le domaine public après leur aménagement par et aux frais des parties privées. La démolition des constructions existantes est à la charge des parties privées, ce qui vaut également pour le secteur 1. Le bâtiment communal situé sur la parcelle 9'152 (ex Movimax) et le Théâtre des 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. Finalement, il faut relever que la

¹ Droit de réméré : clause juridique permettant une possibilité de rachat pour le vendeur

Ville de Sierre paiera les aménagements extérieurs du domaine public pour un montant d'environ 1 million.

En conclusion, la Ville de Sierre sera bénéficiaire de 16,123 millions (17,123 millions – 1 million) sur l'aménagement de ce quartier. Il faut également préciser que la Commune encaissera à terme, soit à partir de 2035, un revenu supplémentaire sur les impôts des personnes physiques estimé à 1,6 million par année.

3.7 Incidences financières

Toutes les incidences financières de cette partie sont calculées sur une période de 10 ans, soit de 2026 à 2035. Il faut toutefois relever que pour certains chiffres, il s'agit bien d'une estimation et non de chiffres définitifs. De plus, la CoGest considère dans ses calculs que le plan de réalisation sera tenu. Si toutefois cela ne devrait pas être le cas, les montants ne changeraient pas mais seraient simplement décalés dans le temps.

Finalement, la CoGest tient également à préciser qu'elle considère ici comme incidences tous les changements par rapport à l'exercice comptable actuel, c'est-à-dire 2024.

3.7.1 Secteur 1

Pour le secteur 1, la charge majoritaire de la Ville de Sierre concerne la subvention de 30 millions. La CoGest considère qu'après 10 ans, il resterait environ CHF 500'000.- à amortir, mais pour le calcul de l'incidence sur les finances de la Commune la subvention est comptée dans son entier. Liés à cet investissement, il faut également compter les intérêts théoriques qui sur 10 ans devraient s'élever à 2,8 millions.

Concernant l'exploitation de la nouvelle infrastructure, une charge de 1,5 million sera payée par la Ville à l'exploitant de la Valais Arena chaque année et cela, depuis la livraison des infrastructures, soit depuis 2029. Donc jusqu'en 2035, le coût cumulé pour la Municipalité sera de 10,5 millions.

Comme Graben ne sera plus utilisée dès la mise en service de la nouvelle infrastructure, le montant annuel de 1 million à charge pour Graben ne devra plus être dépensé dès ce moment. La différence cumulée de 2029 à 2035 sera de moins 7 millions par rapport à l'exercice 2024.

Selon les analyses de terrain effectuées par la Ville, deux parcelles (vignes) semblent polluées et devront être assainies pour un montant estimé à 1 million.

Finalement, le DSDP conclu dans l'accord cadre prévoit que les exploitants paient une location pour les terrains qu'ils utilisent de CHF 55'000.- par année, soit CHF 550'000.- sur 10 ans.

En résumé, le secteur 1 devrait coûter 36,75 millions sur les 10 prochaines années. A relever que les éventuelles participations du Canton du Valais et des communes voisines permettront de diminuer la facture pour la Ville de Sierre, même si, comme mentionné au chapitre 3.3, rien n'est formellement décidé à ce jour.

3.7.2 Secteurs 2 et 3

Dans le secteur 2, la Ville de Sierre va vendre des terrains après rétrocession de la partie du domaine public pour une valeur de 9,827 millions. Dans le secteur 3, la Commune va encaisser un montant de 7,296 millions pour la vente des parcelles qui lui appartiennent.

Dans ces 2 secteurs, il faut compter que la Ville devra certainement faire un investissement d'environ 1 million pour installer le mobilier urbain, les Moloks et autres installations. De plus, le coût d'entretien (voirie, parcs et jardins, ...) cumulé du nouveau quartier est estimé à 1,62 million.

Finalement, les nouveaux habitants du nouveau quartier devraient rapporter des rentrées fiscales d'environ 10 millions sur ces 10 ans.

En résumé, la Ville de Sierre devrait réaliser un bénéfice d'environ 24,5 millions sur 10 ans.

3.7.3 Incidence sur 10 ans

En comptabilisant les investissements, charges et produits, le projet coûterait environ 12,25 millions au total à la Ville de Sierre sur ces 10 prochaines années.

Écritures	Charges	Recettes
Secteur 1		
Subvention	30'000'000.-	
Intérêts théoriques	2'768'325.-	
Subvention exploitation patinoire	10'500'000.-	
Exploitation Graben		7'000'000.-
DSDP		550'000.-
Dépollution (vignes)	1'000'000.-	
TOTAL	44'268'325.-	7'550'000.-
Secteur 2-3		
Vente secteur 2		9'827'000.-
Vente secteur 3		7'296'000.-
Investissement (Moloks, éclairage, ...)	1'000'000.-	
Frais entretien quartier	1'620'000.-	
Rentrées fiscales habitants		10'000'000.-
TOTAL	2'620'000.-	27'123'000.-
TOTAL GÉNÉRAL	46'888'325.-	34'673'000.-

3.8 Risques et garanties

3.8.1 30 millions d'argent public

Les 30 millions de francs d'investissement de la Ville ne sont pas un chèque en blanc fait aux investisseurs. Plusieurs mesures sont prises afin d'éviter que l'argent public disparaisse purement et simplement dans la nature:

- c'est un prêt conditionnellement remboursable qui sera fait aux mêmes conditions que celles du DSDP. La réalisation de la patinoire est l'une de ces conditions ;
- les versements sont effectués de façon échelonnée au fur et à mesure de la progression des travaux de construction. Si les travaux n'avancent pas autant vite que prévu, le versement des tranches devrait également être retardé.

Au vu des conditions décrites ci-dessus, l'argent public ne sera pas un cadeau fait aux investisseurs. Les versements correspondront à l'avancement réel du nouveau projet de patinoire.

3.8.2 Dépassement des coûts de construction et d'exploitation

Le montant investi par la commune est plafonné à 30 millions sur un total estimé de 89 millions. Les dépassements des coûts seront à charge des investisseurs au travers de "Condémines Com SA". La Ville de Sierre ne devra pas investir un franc de plus.

La part des frais d'exploitation à charge de la Ville de Sierre est plafonnée à 1,5 million par année pendant 20 ans. Si les charges totales venaient à augmenter dans l'intervalle, c'est à la société «Condémines Com SA» de les assumer.

3.8.3 Autres participations publiques

La participation à l'investissement des communes environnantes, ainsi que la subvention du Canton, ne sont pas garanties à l'heure actuelle. Si ces montants ne devaient pas être versés, l'entièreté des 30 millions d'argent public serait à charge de la Ville. Les finances de la Ville, bien que régulièrement déficitaires, après amortissements et investissements, permettent toutefois d'assurer ce financement. Ceci d'autant plus qu'elle touchera environ 17,123 millions du produit de la vente des terrains des secteurs 2 et 3.

3.8.4 Garantie de construction de la Valais Arena

Les investisseurs s'engagent, dès la signature du contrat et l'entrée en possession des terrains, à investir 25 millions en fonds propres dans "Condémines Com SA" afin d'effectuer les emprunts nécessaires à la construction de l'entièreté du secteur 1, estimé à 130 millions.

3.8.5 Secteurs 2 et 3

Un acompte non-remboursable de 5 % du prix de vente sera versé par les investisseurs à la signature de l'acte.

La réalisation des secteurs 2 et 3 est liée à la réalisation de la patinoire. Si cette dernière n'est pas construite, les investisseurs ne pourront pas développer leur projet immobilier.

Une obligation de construire dans les 10 ans suivant la vente, avec droit de réméré, est prévue. Ceci permet d'éviter que les terrains servent d'objet spéculatif. Si les constructions ne débutent pas dans les temps, la Ville de Sierre récupérera les terrains au prix d'achat.

4 Conclusion

Le projet Valais Arena et d'écoquartier sont, au final, un projet immobilier comme les autres, mais dans lequel la Ville de Sierre a l'occasion de remplacer sa patinoire de Graben en fin de vie avec une infrastructure répondant à ses besoins, et ce pour un coût qu'elle peut se permettre. Les intérêts de toutes les parties sont alignés et c'est une situation qui ne risque pas de se reproduire de si tôt.

Si la Ville de Sierre devait construire une patinoire répondant aux besoins des utilisateurs entièrement à ses propres frais, le montant à investir, estimé à 52 millions, serait bien plus conséquent que ce qui est présenté ici et ne serait probablement pas finançable. Une telle situation mettrait en péril l'existence de toutes les sociétés locales bénéficiant actuellement de l'infrastructure de Graben.

La charge de l'investissement de 30 millions est supportable pour les finances de la Ville, d'autant plus si l'on tient compte des revenus de la vente des terrains des secteurs 2 et 3, pour un montant d'environ 17 millions, ainsi que des potentielles autres participations publiques des communes avoisinantes et du Canton estimées à 10 millions.

Comme tout projet, celui-ci comporte certains risques mais la structure du projet fait qu'ils sont, au final, très limités pour la Ville. L'entier du projet immobilier est conditionné à la réalisation de la patinoire, qui est l'intérêt principal pour la Ville. Si cette dernière n'est pas réalisée, les investisseurs ne pourront pas développer leur projet immobilier, ce qui est à l'encontre de leurs intérêts. Les risques financiers liés à la construction de la patinoire sont entièrement à la charge des investisseurs. De plus, les constructions des secteurs 2 et 3 devront être effectuées dans les 10 ans suivant la signature de l'acte, sans quoi les terrains reviendraient à la Ville grâce à une clause de réméré dans les contrats.

La subvention de fonctionnement annuelle de 1,5 million est également supportable pour les finances de la Ville. Actuellement la patinoire de Graben coûte environ 1 million et au vu de son état, ces coûts pourraient bien encore augmenter ces prochaines années.

Il faut également préciser, que par l'afflux de nouveaux habitants dans ce quartier, la commune pourrait bénéficier d'une augmentation des revenus fiscaux sur les personnes physiques estimée à 1,6 million à l'horizon 2035.

Au vu de tous les éléments présentés, la commission de gestion recommande:

1. d'accepter l'entrée en matière ;
2. d'autoriser le Conseil municipal à poursuivre les travaux nécessaires à la planification puis à la réalisation du projet tel que présenté ;
3. d'accepter le crédit d'engagement de 30 millions à titre de participation communale pour la réalisation du projet de Valais Arena ;
4. d'accepter la vente des parcelles concernées du secteur 2 et du secteur 3 à la société "Condémines Investissements SA" ;
5. d'accepter l'octroi d'un DSDP d'une durée de 75 ans sur les parcelles concernées du secteur 1 en zone d'intérêt général à Valais Arena et Écoquartier VIVA à la société "Condémines Com SA" pour un forfait annuel de CHF 55'000.- ;

6. d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire ;
7. d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation de ce projet.

La commission de gestion accepte ce rapport à l'unanimité.

Sierre, le 24 novembre 2024.

La Présidente

Natacha Bonvin



Le rapporteur

Yann Santschi



Annexe : Questions des commissions permanentes du CG (commission de gestion)



Questions des commissions permanentes du CG

Projet de Valais Arena et projet d'écoquartier VIVA

Commission de gestion :

- 1) Annexe 1 page 7– Dépollution des sites contaminés
En cas de pollution des terrains- qui devra payer ? La ville ? Des sondages ont-ils déjà été faits sur cet emplacement ? Une provision a-t-elle déjà été réalisée ?

Réponses

Les éventuels frais de dépollution 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 (18_ *Accord cadre, chapitre 4.1.1.3 Dépollution*).

Lors de l'acquisition des terrains, un assainissement d'une pollution ponctuelle de faible importance avait eu lieu. Dès lors aucune des parcelles du périmètre n'est inscrite au cadastre des sites contaminés.

Le bureau Impact SA identifie des risques de pollutions, soit au cuivre pour les surfaces en vignes, éventuellement au HAP au sud (10.1_ *Etude des contraintes environnementales, Bureau Impacts SA, le chapitre 13*). La parcelle 8316, d'une surface 1'826 m², secteur 1 et la parcelle 9137, d'une surface 5'889 m², secteur 3, sont des vignes. La profondeur de terre évacuée varie entre 30-50 cm Le coût d'évacuation et d'élimination des terres de vignes polluées au cuivre est estimé à CHF 350.-/m³ (transport, traitement et taxe). Aucune provision n'a été réalisée pour ce montant estimé à CHF 1 million.

- 2) Annexe 1 page 9 – montants à zéro car « raccordement au réseau pas mentionné »
Raccordement au réseau de conduites existants – qui paie ? La Ville ? et à combien est estimée la facture ?

Réponses

Par réseau de conduites existant, on comprend eaux usées, eaux claires, éclairage public.

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. (*Message au Conseil général, Chapitre 2.3, page 9 et chapitre 3.3.3, page 13*).

Une attention particulière devra être portée à la conception, à la réalisation ainsi qu'à l'entretien des dispositifs de traitement d'eau de surface afin d'assurer une durabilité égale à celle des constructions projetées. Sur l'espace communal des routes du Lamberson, de l'Industrie et Ancien Sierre avec le trafic supplémentaire généré par le nouveau quartier, il serait judicieux que les ouvrages de rétention, d'infiltration privés n'empiètent pas sur ce domaine public afin de pouvoir correctement traiter ces eaux de ruissellement communales. (02_ *Synthèse analyses quartier_mandataires Ville, 4. Infrastructures souterraines, page 6*).

Pour chaque construction, le coût du raccordement aux réseaux d'eau usée est fixé selon la réglementation en vigueur. Il sera facturé au requérant au moment de la construction de chaque bâtiment. Il n'a pas été estimé.

Voir question 11, Commission du développement durable

Voir question 6, Commission d'édilité et d'urbanisme

Voir question 18, Commission d'édilité et d'urbanisme



- 3) Dans le message du Conseil Municipal, point 3.3.4, il est écrit que les CHF 1.5mio serviront à assurer l'accès aux infrastructures pour les utilisateurs actuels de Graben aux mêmes conditions qu'actuellement. Dans l'annexe 17 page 2, les clubs ont demandé plus d'heures que ce qu'ils ont actuellement.

Y a-t-il une convention avec le patinage, curling et le reste des sports de glace pour les heures demandées en plus ? Si non, comment seront honorées les demandes supplémentaires par rapport à la situation actuelle ?

Actuellement les sociétés n'ont pas à payer pour leur utilisation. Est-ce que cela restera ainsi avec le temps supplémentaire accordé ?

Réponse

Les utilisateurs actuels de Graben ont été consultés et ont communiqué leurs besoins (voir annexe 17). Ceux-ci ont été intégrés dans un plan d'occupation des deux surfaces de glace pour en mesurer la faisabilité, avec un résultat positif. Par conséquent, le temps supplémentaire qui pourra être accordé, au vu de la surface supplémentaire disponible, le sera aux mêmes conditions qu'actuellement, à savoir gratuitement.

- 4) Quelle est la valeur du terrain mis à disposition en tant que « subvention en nature » pour la patinoire ?

Réponse

Comme indiqué au point 4.1.1.1 de l'accord-cadre, à la lettre b), la valeur du terrain en ZIG dans le secteur 1 a été établie à CHF 80.-/m², et le DSDP a été fixé à 5% de cette valeur, soit CHF 4.-/m². La surface du secteur 1 totalisant 30'068 m² (cf. accord-cadre point 2.1.1), la valeur totale des terrains se monte par conséquent à CHF 2'405'440.-, correspondant à une rente de DSDP de CHF 120'272.-. Par conséquent, avec une rente établie forfaitairement à CHF 55'000.-, la valeur de la subvention « en nature » se monte à CHF 65'272.- par année.

- 5) Le DSDP du secteur 1 ne couvre pas les surfaces suivantes :

- Patinoire (pris en charge par la commune)
- Espaces publics

Il ne resterait donc que le « Mountain District » et le « Atmo Games » pour une surface de 5595m².

Le prix annuel de CHF 55'000 pour le DSDP se limiterait donc à cette surface et le prix de revient du m² serait d'environ CHF 9.23/m²/an.

Est-ce que ce raisonnement est correct ?

Le cas échéant, merci de nous fournir les explications nécessaires

Réponse

Le raisonnement doit tenir compte non seulement de l'emprise au sol des bâtiments, mais également de l'espace qui les entoure. Au moment de l'établissement de l'accord-cadre, ces éléments n'étaient pas encore fixés, le projet étant en cours d'élaboration. C'est pourquoi il a été décidé de convenir, sur la base de projections, d'un prix forfaitaire de CHF 55'000.-. Ce prix constitue, par rapport à la valeur totale du DSDP en cas de paiement intégral (CHF 120'272.-, cf. question 4 ci-dessus), une part de 45 % de la surface totale soumise à paiement. Ce résultat représente une solution équilibrée par rapport aux surfaces respectives occupées par la Valais Arena et les autres éléments du programme.

La surface totale du secteur 1 est de 30'068 m² (accord-cadre 2.1.1). L'emprise au sol de la Valais Arena est de 12'896 m² (11.4.4_Etude CCE, Valais Arena, Surface de plancher, page 4 : Surface du sous-sol Valais Arena).

Calcul : 30'068 m² - 12'896 m² = 17'172 m² soit CHF 55'000.- : 17'172 m² = 3.202 m²/an

Il est à noter que les surfaces diffèrent légèrement selon les études retenues.



- 6) Selon le point 4.2.2.1 de l'accord cadre, Condémines Com SA se réserve le droit de percevoir des subsides publics supplémentaires pour la réalisation du Urban Sports Indoor et des autres activités annexes (hors patinoires) du secteur 1.
Après de qui et pourquoi Condémines Com SA pourraient-elle demander des subsides publics ?

Réponse

Ce point signifie que, pour les objets qui ne sont pas subventionnés, Condémines Com SA demeure libre de demander toutes les subventions pour lesquelles ces objets pourraient être qualifiés, que ce soit au niveau fédéral et/ou cantonal. Il ne s'agit par contre en aucun cas de subventions supplémentaires de la Ville, dont la participation se limite au cadre mentionné dans l'accord-cadre.

- 7) Selon l'article 2 du «RS 415.102 - Règlement concernant le subventionnement des installations sportives (RSIS)» le subventionnement potentiel de la patinoire est lié à 4 points.
Quel est le statut du projet par rapport à chacun de ces points ?
Y a-t-il d'autres dispositions ne figurant pas dans cette loi ?
Sur quoi portent les 25 % de subventions ?
A quel montant peut-on s'attendre ?

Réponse

Les quatre conditions de subventionnement du RSIS sont :

- Une installation sportive d'importance nationale, cantonale ou régionale de portée cantonale** : le Canton a classé le projet dans les installations sportives régionales de portée cantonale, ouvrant la voie à un subventionnement pouvant atteindre au maximum 25% du coût total admis ;
- L'intégration de l'Office Cantonal du Sport (OCS) dès la conception du projet** : l'OCS a été consulté dès le début du projet, ce qui a par ailleurs donné lieu à la classification indiquée ci-dessus en projet régional de portée cantonale ;
- Le respect des normes reconnues pour les personnes à mobilité réduite** : ces normes seront largement respectées, étant couvertes non seulement par les standards en matière de construction, mais également par les exigences des instances sportives applicables aux infrastructures ;
- Utilisation rationnelle de l'énergie** : cet objectif sera largement atteint, comme illustré aux p. 118 et ss de la brochure. Pour illustrer, on peut citer pour l'exemple les directives énergétiques s'appliquant aux bâtiments de l'Etat du Valais, stipulant que tous les bâtiments de l'état « devraient respecter les exigences du label Minergie –A–ECO et du Standard Construction Durable Suisse SNBS ». La patinoire sera soumise au label Minergie incluant les exigences supplémentaires pour les patinoires, qui est le plus haut standard existant, et le quartier dans son ensemble au label SNBS-quartier.

Document remis en annexe : Concept de base des infrastructures de hockey sur glace en Valais – Canton du Valais

- 8) Dans l'annexe 9 (Analyse READ) à la page 18, il en ressort que le prix moyen réellement payé pour les droits à bâtir (secteurs 2) est de CHF 496/m². Hors le prix des terrains est vendu à CHF 800/m². L'impact estimé sur la planification financière serait de CHF 6mio.
Est-ce que calcul est correct ? Pouvez-vous nous apporter des explications détaillées sur les surfaces vendues et rétrocédées, ainsi que les valeurs respectives, sur ce secteur ?

Réponse

Ce principe est défini dans l'accord-cadre (*chapitre 4.1.1.2 Secteurs 2 et 3, p. 10*) et rappelé dans le Message du Conseil municipal (*Chapitre 2.3, page 9*). Les prix des terrains du secteur 2 est fixé à CHF 800.-/m². 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. Les différentes surfaces sont décrites dans l'annexe 11.2.1_Étude CCHE, Commune de Sierre, Secteur Condémines, page 68. Le projet privé prévoit que dans le secteur 2, sur les 19'824 m² de terrains à bâtir, 7'540 m² sont redonnés à la Ville. La valeur de la densité (=droit à bâtir) reportée sur les parcelles privées sans frais pour eux est de 7'540m² x CFH 800.-/m² = CHF 6'032'000.-.

L'accord-cadre (chapitre 2.3, p. 7) prévoit qu' « un supplément de densité pourra être accordé, sans augmentation du prix convenu, en fonction de la qualité du projet, et pour tenir compte du fait que les parties privées financent les aménagements publics. » Les privés ont présenté un projet avec un supplément de densité de 1.6 IBUS à 2.5 IBUS dans le secteur 2. Ils ont estimé les aménagements des espaces publics à CHF 220.-/m², soit un total de CHF 1'658'800.- (16.4_Planification financière globale, Urban Project : Secteur 2 et CFC 4, domaine public). 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 sont encore à négocier (Message au Conseil général, Chapitre 2.3, page 9). Un supplément de densité est également prévu au secteur 3 en fonction de la qualité du projet.

Demeure réservée l'application du principe de la compensation de la plus et de la moins-value dans le cadre la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

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. (Message au Conseil général, Chapitre 3.3.2, page 13).

- 9) Dans l'annexe 9 (Analyse READ) à la page 13, la dette du secteur 1 sera de CHF 107,157mio. Est-ce que les 107,157 millions de dette sont-ils sous forme d'hypothèque ou d'emprunt bancaire ? Est-ce bien les investisseurs qui prennent cette dette à leur charge ?

Réponse

En vertu de l'accord-cadre, le financement public se monte à CHF 30 millions (point 4.1.2.1). Le solde des coûts, quel qu'il soit, est intégralement à la charge des parties privées (point 4.2.2.1, deuxième paragraphe). Par conséquent, quel que soit le montant final de la dette du secteur 1, il sera pris en charge par les investisseurs, qui ont déjà commencé à prospecter le marché bancaire pour finaliser leur montage financier.

- 10) Dans l'annexe 9 (Analyse READ) les aménagements du secteur publics sont mentionnés. Qu'est-ce qui est compris dans les 4 millions d'aménagements du domaine publique du secteur 1 ? (p.14) Idem pour les secteurs 2 et 3 ? (p. 17)

Réponse

Il faut distinguer les aménagements du domaine public et les aménagements extérieurs. Les aménagements du domaine public reviennent en mains communales tandis que les aménagements extérieurs concernent les surfaces qui restent en mains privées. Ils concernent les surfaces situées le long des façades que les privés souhaitent grever d'une servitude d'usage ainsi que les aménagements extérieurs à l'intérieur des îlots privés.

Les surfaces rétrocédées à la Ville sont les places autour de l'Arena et du Urban District, l'élargissement du trottoir de la rue de l'Industrie, la Passeggiata et la place autour du théâtre Les Halles. Elles sont décrites dans l'annexe 11.2.1_Étude CCHE, Commune de Sierre, Secteur Condémines, page 68. Leur total et le coût de construction est décrit dans l'annexe 16.4_Planification financière globale, Urban Project : Secteur 2 et CFC 4, domaine public.

Voir question 8, commission de gestion.



- 11) Combien estimez-vous recevoir de subvention de la part du canton du Valais ? Quelle démarche allez-vous suivre dans ce dossier (agenda en autre) ?

Réponse

Au vu de la classification du projet par le Canton en projet régional d'importance cantonale, celui-ci peut prétendre, selon la loi cantonale sur le sport, à un financement d'au maximum 25 pour cent du coût total admis, ces coûts étant listés dans l'ordonnance d'application comme étant les parties liées à la pratique de l'activité sportive (soit ici les surfaces de glace) ; y compris la toiture et les façades, les gradins et les sièges spectateurs et les emplacements de travail des médias. Sont notamment exclus de la prise en charge les coûts relatifs aux buvettes, aux restaurants, aux loges, aux places de parc, à l'achat et à la location de terrains et aux voies d'accès. Le montant final de la subvention faisant l'objet d'une décision souveraine du parlement cantonal, nous ne nous risquons pas à ce stade à faire de projections. L'agenda des discussions avec le Canton sera défini en cas d'acceptation du projet par le Conseil général, puisque ce n'est que dans cette hypothèse que les plans et autres documents nécessaires à l'examen des services du Canton seront élaborés (accord-cadre, point 4.2.2.1, paragraphe 2).

- 12) Quelles mesures seront prises afin de réduire au minimum le risque que la commune se retrouve avec une infrastructure dans le même état que Graben à la fin des 75ans du DSDP ?

Réponse

L'acte constitutif du DSDP, ainsi que la décision de subventionnement annuel, intégrera le respect d'un plan d'entretien sur le cycle de vie du bâtiment, basé sur les standards et normes en vigueur. Par ailleurs, le propriétaire du bâtiment devra également adapter son entretien pour préserver la classification Minergie de son bâtiment. De même, dans le cadre du DSDP, le propriétaire a un intérêt économique à la préservation de la valeur de ses constructions, dans la mesure où, lors du retour des terrains au propriétaire, les bâtiments font l'objet d'une indemnisation basée sur leur valeur vénale.

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 (*Message au Conseil général*, Chapitre 4.1, page 17).

- 13) Quels sont les garde-fou qui seront mis en place pour éviter un transfert du DSDP, comme cela a eu lieu au manège de Granges ?

Réponse

Pour pouvoir être immatriculé au Registre foncier en tant qu'immeuble, le droit de superficie doit être cessible. Le propriétaire des terrains a cependant des possibilités de refuser ce transfert, dans la mesure où ce point est préalablement réglé dans l'acte de DSDP. La Ville soumettra donc un éventuel transfert du DSDP au respect par tout nouveau superficiaire de toutes les conditions imposées au premier, ainsi que, notamment, un examen de sa solvabilité.

- 14) Pourriez-vous nous transmettre une synthèse de toutes les dépenses liées à Graben lors des 4 derniers exercices comptables, et nous indiquer lesquelles exactement seront transférées dans la nouvelle structure (et donc comprises dans les 1.5mio/an) ?

Réponse

Une approche plus complète des implications financières est développée dans l'annexe "21_Incidences financières _VdS". Pour ce qui concerne plus spécifiquement les charges du fonctionnement de la patinoire de Graben des 4 dernières années, voici un tableau récapitulatif des dépenses engagées. Des frais d'exploitation et d'investissements concernant le bâtiment de Graben subsisteront ces prochaines années. Ils seront toutefois graduellement amenés à disparaître dès le moment où la Valais Arena sera construite et mise en service (cf. pt 4.6 du Message au Conseil général).



		B2025	B2024	2023	2022	2021	2020
3413.3010.00	Traitements Patinoires	199'900.00	196'400.00	211'679.15	194'204.05	166'842.70	176'169.75
3413.305x.xx	Charges sociales	41'150.00	40'500.00	37'142.25	39'029.35	37'915.55	35'813.10
3413.3101.00	Produits d'entretien et fournitures	6'000.00	5'000.00	4'520.10	1'821.90	1'195.00	2'023.75
3413.3120.00	Energie Patinoires	245'500.00	255'100.00	237'331.90	158'954.25	148'682.71	151'501.90
3413.3130.00	Téléphones, ports et taxes	3'000.00	2'000.00	3'257.55	3'821.95	3'308.75	3'288.45
3413.3134.00	Assurances choses	7'400.00	7'400.00	7'307.80	4'420.00	7'384.70	7'252.00
3413.3137.00	TVA consommation eau	400.00	600.00	350.40	303.70	380.50	317.85
3413.3137.01	TVA taxes d'assainissement	1'250.00	1'400.00	1'176.08	1'281.59	1'482.15	1'347.50
3413.3144.00	Entretien bâtiment patinoire	78'500.00	72'500.00	65'366.68	44'307.75	65'484.70	78'618.65
3413.3151.00	Entretien machine à glace	7'000.00	7'000.00	9'743.15	4'480.35	8'532.45	5'568.55
3413.3900.00	Imputations internes, carburants	600.00	600.00	422.70	512.55	301.85	140.50
3413.3930.00	Consommation eau Patinoires	16'500.00	22'500.00	14'015.00	12'147.70	15'220.43	12'714.00
3413.3930.01	Taxes d'assainissement Patinoires	15'300.00	16'500.00	15'273.92	16'643.97	19'249.01	17'500.00
3413.3950.00	Amortissement Patinoires*	267'000.00	292'000.00	250'000.00	156'000.00	400'000.00	400'000.00
Total des coûts de fonctionnement de la patinoire		889'500.00	919'500.00	857'588.69	637'929.11	895'981.30	892'256.00

*Pour ce qui concerne plus particulièrement l'amortissement de la patinoire de Graben, dès que la date de sa mise hors service sera connue, il s'agira d'accélérer le rythme d'amortissement de ce bâtiment, en dérogation de l'ordonnance sur la gestion financière des communes.

- 15) «Condémines Invest SA» a signé l'accord cadre mais c'est «Condémines Investissements SA» qui s'occupe des secteurs 2 et 3 selon le message du Conseil communal.
 Quelle est la différence entre «Condémines Investissements SA» et «Condémines Invest SA» ?
 Pourriez-vous clarifier la fonction exacte de ces deux sociétés au nom très proche ?
 Pourquoi ce ne sont pas les mêmes sociétés dans les deux documents ?
 Est-ce que les engagements pris par «Condémines Invest SA» engagement «Condémines Investissements SA» ?
 Si non, existe-t-il un risque lié à cette structure de sociétés pour la commune ?

Réponse

La Société Condémines Investissements SA se substituera, dans le contrat final, à la société Condémines Invest SA. Celle-ci n'interviendra plus dans le cadre des accords avec la Ville. Condémines Investissements SA reprendra tous les engagements à charge de Condémines Invest SA selon l'accord-cadre. Par conséquent, du point de vue de la Ville, la situation ne change pas.