

VILLE DE SIERRE

Votation populaire
du 15 juin 2025



OBJET

Référendum facultatif sur le projet de
« Valais Arena et Écoquartier VIVA »
Explications du Conseil municipal

1. L'OBJET DE LA VOTATION

Depuis plus de vingt ans, l'état de vétusté de la patinoire de Graben constitue une préoccupation pour la Ville de Sierre. Par ailleurs, le site de Condémines est actuellement sans affectation, suite au départ du FC Sierre et du Club Athlétique de Sierre.

La Municipalité de Sierre souhaite assurer à sa population des perspectives pour le futur et un développement harmonieux.

Le projet « Valais Arena et Ecoquartier VIVA » est une chance unique de pouvoir bénéficier d'une infrastructure de sports de glace de qualité, tout en garantissant la sécurité financière de la Ville.

Afin de réduire l'impact du projet sur les finances communales, le Conseil municipal a recherché des partenariats avec des acteurs privés. Des études de projets détaillées ont été menées, d'une part par les services de la Ville accompagnés de mandataires spécialisés, et par les partenaires privés d'autre part. La Municipalité a soumis au Conseil général le résultat de ces études et lui a demandé de se positionner sur le projet « Valais Arena et Écoquartier VIVA » comprenant notamment les quatre éléments suivants :

- un crédit d'engagement de CHF 30 millions de la Ville de Sierre, à titre de participation communale pour la conception et la réalisation de la « Valais Arena », soit un centre de glace d'une capacité de 6'500 places et une patinoire secondaire.
- l'octroi à Condémines Com SA d'une subvention d'exploitation annuelle pour la « Valais Arena » de CHF 1.5 millions pour une durée de 20 ans.
- l'octroi à Condémines Com d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP), d'une durée de 75 ans, sur les parcelles communales en zone d'intérêt général contre un montant de CHF 55'000.- par an. Ces surfaces sont destinées à accueillir notamment la « Valais Arena ».
- la vente de parcelles communales d'une surface de 16'960 m² en vue de la construction du projet immobilier « Écoquartier VIVA ».

Après une discussion de détail sur les différents éléments de la décision et un rejet de tous les amendements proposés, le Conseil général de la Ville a accepté à une large majorité le projet « Valais Arena et Ecoquartier VIVA », le 11 décembre 2024.

Un référendum ayant été lancé contre la décision du Conseil général, il appartient dès lors aux citoyennes et aux citoyens de la Commune Sierre de se prononcer sur cette question.

2. QUESTION POSÉE À LA POPULATION

ACCEPTEZ-VOUS LE PROJET DE « VALAIS ARENA ET D'ÉCOQUARTIER VIVA » ?

Cette question regroupe les éléments suivants, acceptés par le Conseil général :

- d'autoriser le Conseil municipal à poursuivre les travaux nécessaires à la planification, puis à la réalisation du projet tel que présenté,
- d'accepter le crédit d'engagement de CHF 30 millions, à titre de participation communale pour la réalisation du projet de « Valais Arena », conformément à l'art. 4 al. 2 g du 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,
- d'accepter la vente, hors voirie et espaces publics, des parcelles du secteur 2 (5475, 5524, 5539 et 8321) d'une surface de 16'960 m² pour un montant de CHF 800.- / m², et de la parcelle du secteur 3 (9137) d'une surface de 5'888 m² pour un montant de CHF 950.- / m² à la société « Condémines Investissements SA » conformément à l'art. 4 al.2 g RCO,
- 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 et 9104) d'une surface de 30'068 m² à la société « Condémines Com SA » pour un forfait annuel de CHF 55'000.-, conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO,
- d'accepter l'octroi d'une subvention d'exploitation annuelle de la Valais Arena, pour un montant de CHF 1.5 million par année, soit CHF 30 millions sur 20 ans, conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO, à renouveler pour la durée du droit de superficie,
- de prendre acte que les éléments urbanistiques seront soumis à la révision du PAZ-RCCZ (art. 17 al. 1 lettre l de la loi sur les communes LCo),
- d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire (cf lettres a et d) relevant de la compétence du Conseil général, conformément à l'art. 17 al. 1 lettre c de LCo,
- d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever des compétences du Conseil général, conformément à l'art. 17. al. 1 lettre e de la LCo.



3. LES DÉTAILS DU PROJET

3.1 HISTORIQUE DU PROJET

Depuis 2014, suite à l'approbation du crédit d'engagement pour l'extension du site d'EcoSsia et du déménagement du FC Sierre et du CA Sierre, la Ville de Sierre a lancé une vaste réflexion sur l'avenir du secteur de Condémines, axée autour d'un écoquartier et d'une halle de glace, et a mené de nombreuses études de faisabilité.

En 2018, le Conseil municipal lance des ateliers participatifs pour dessiner les contours du nouveau quartier. Il valide l'idée d'une nouvelle infrastructure de glace, avec deux patinoires, l'une de 5'000 places et l'autre plus petite, à intégrer dans le nouveau quartier prévu dans la friche industrielle au lieu-dit Métralérie-Condémines. Cette zone urbaine est proche du centre-ville et bénéficie déjà de l'attrait du Théâtre Les Halles et de l'École de Design et Haute École d'Art du Valais.

En 2021, la Ville de Sierre entame une recherche de partenaires et s'associe au groupe d'investisseurs privés de la société « Sierre-Valais Sport SA » (SVS). Une lettre d'intention est signée entre la Ville et SVS pour poser les bases d'un partenariat public-privé. SVS entend prendre une participation dans le HC Sierre pour renforcer le club et propose de travailler sur un projet de patinoire de 7'000 places.

En 2022, Sierre-Valais Sport SA trouve un nouveau partenaire intéressé au projet, « Urban Project SA ». Les deux sociétés présentent à la Ville de Sierre le projet « Eco-Valais Arena de Sierre », ainsi qu'un programme de développement immobilier de la zone, permettant de financer la part privée des coûts du centre de glace et d'en assurer la pérennité.

Le 4 avril 2023, la Ville de Sierre, Urban Project SA et ses sociétés filles, Condémines Com SA et Condémines Investissement SA, ainsi que SVS SA signent un accord-cadre, définissant les éléments de base du projet et les intentions communes des parties.

Le 3 septembre 2024, la Ville adresse au Conseil général son « Message du Conseil municipal au Conseil général concernant le projet de Valais Arena et le projet d'Écoquartier VIVA ».

Le message est accompagné de 35 annexes, constituées des études des mandataires spécialisés et des services de la Ville, afin de donner tous les détails techniques sur les projets.

Le 11 décembre 2024, le Conseil général accepte, par 49 voix pour, 7 contre et 1 abstention, à bulletin secret, les engagements financiers et fonciers pris par la Municipalité dans le cadre du projet « Valais Arena et Écoquartier VIVA ».

Le 10 février 2025, un référendum est déposé à la Chancellerie communale contre la décision du Conseil général par le « collectif Condémines Info », muni de 1'199 signatures valables.

Le 26 mars 2025, le Conseil d'État du Valais rejette un recours et une plainte contestant la validité de la décision du Conseil général. Les deux actions ont été rejetées par l'autorité compétente de 1^{ère} instance.

La date de la votation populaire est fixée au **15 juin 2025**.

3.2 SECTEURS CONCERNÉS

A l'issue des échanges et des négociations entre la Municipalité et les acteurs privés, le périmètre foncier a été découpé en trois secteurs :

SECTEUR 1

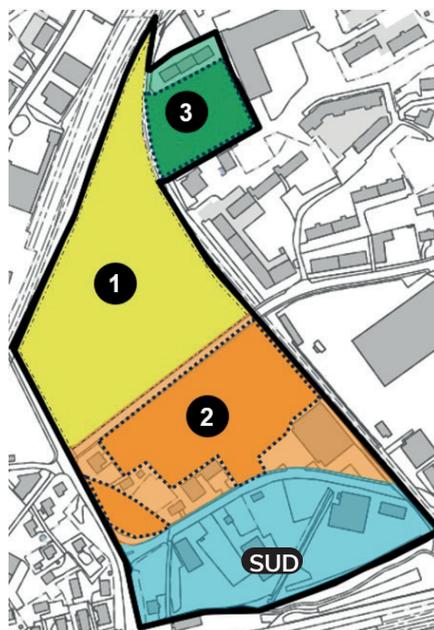
Ce secteur est destiné à accueillir la « Valais Arena ». Il dispose d'une surface de 30'068 m², en zone d'intérêt général, restant propriété de la Ville. Les terrains sont mis à disposition sous forme de droit de superficie (DSDP) d'une durée de 75 ans, contre paiement d'un loyer annuel à la Ville de CHF 55'000.-. La constitution du DSDP est conditionnée à la réalisation de la « Valais Arena ».

SECTEUR 2

Au sein de ce secteur, une partie des terrains que possède la Ville (surface en pointillé), d'une surface de 16'960 m², en zone mixte, sont vendus au prix de CHF 800.-/m². La Ville conserve notamment le Théâtre Les Halles. Le zonage de ces terrains sera modifié dans le cadre de la révision du PAZ-RCCZ, qui en déterminera les règles constructives : densité maximale de 2.5 IBUS, échappées visuelles, quartier mixte, qualité de logements et d'espaces extérieurs, etc. La forme définitive de « l'Ecoquartier VIVA » ne pourra par conséquent être finalisée qu'à l'aboutissement de ce processus. Les voiries et espaces publics resteront propriétés de la Ville, mais seront aménagés à leurs frais par les investisseurs (hors mobilier urbain).

SECTEUR 3

Une parcelle d'une surface de 5'888 m², en zone résidentielle de moyenne densité (R2), est vendue par la Ville au prix de CHF 950.-/m² pour la réalisation de « l'Ecoquartier VIVA ». Comme pour le secteur 2, le zonage sera revu dans le cadre de la révision du PAZ-RCCZ. L'autre



parcelle, appartenant à la SI Condémines SA, dont la Ville est actionnaire majoritaire, sera également vendue, au même prix, par la SA.

Le secteur sud 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.

3.3 LA « VALAIS ARENA »

La Valais Arena a pour objectifs de répondre aux besoins des écoles, de la population et des sports sierrois, que ce soient les mouvements juniors ou les clubs.

Le Conseil général a accepté, en date du 11 décembre 2024, un crédit d'engagement de **CHF 30 millions au maximum**, en faveur de la société Condémines Com SA, à titre de participation communale pour la conception et la réalisation de la « Valais Arena ».

Le projet développé par les acteurs privés, devisé à **CHF 89 millions**, prévoit une patinoire de **6'500 places** et une seconde surface de glace. L'augmentation de la capacité à 6'500 places, par rapport aux 5'000 places initialement prévues, a été déterminée par les privés comme étant un élément essentiel d'un modèle d'affaires viable. Le business plan établi comprend deux scénarios : la promotion du HC Sierre en National League et son maintien en Swiss League.

Le centre de glace accueillera les usagers réguliers de l'actuelle patinoire de Graben, soit le HC Sierre, le Mouvement Junior HC Sierre ainsi que le patinage artistique, le patinage public, le curling et les écoles de la ville et du district.

La première équipe du HC Sierre paiera un loyer à la société d'exploitation. Il se montera à CHF 1 million par année en cas de promotion en National League, CHF 200'000 en cas de maintien en Swiss League.

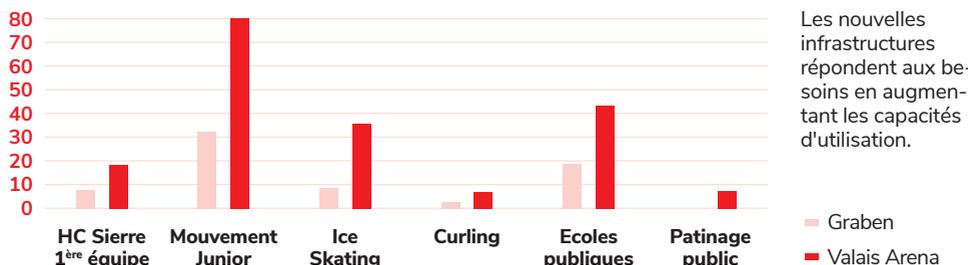
Les autres utilisateurs (clubs, écoles) bénéficieront des mêmes conditions qu'à Graben, soit la gratuité d'accès.

La présence de deux surfaces de glace permettra par ailleurs de faire face aux besoins des clubs résidents, soit près de 500 pratiquants, que la surface unique de Graben ne permet pas de couvrir. Elle donne également la possibilité d'augmenter l'offre à l'intention des écoles de la ville, et de l'étendre en faveur des écoles intéressées du district, pour un total de près 4'600 élèves, selon des modalités adaptées en fonction du temps de transport des élèves concernés.

La « Valais Arena » inclura un parking de 350 places destinées à servir le pôle sportif et de loisirs du secteur 1. Les besoins accrus les jours de matchs, évalués à 1'500 places supplémentaires, seront traités selon un concept de mobilité spécifique, mobilisant des parkings existants, publics mais également privés via des accords.

La « Valais Arena » sera construite en respectant les normes Minergie-P, en incluant les exigences supplémentaires pour les patinoires.

HEURES D'UTILISATION PAR SEMAINE



En 2019, la Ville avait estimé à CHF 52 millions le coût pour une patinoire de 5000 places et une deuxième surface de glace, pour répondre aux besoins sportifs et publics. Le projet présenté limite la participation communale à un maximum de CHF 30 millions.

LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA VILLE

La participation financière de la Ville aux coûts de construction s'élève à un montant forfaitaire de **CHF 30 millions**. Il s'agit donc d'un montant plafonné, qui n'augmentera pas en cas de dépassement des coûts de CHF 89 millions estimés pour la construction. La Ville a soumis l'estimatif des coûts du projet de la « Valais Arena » à une étude de plausibilité, menée par un mandataire spécialisé, qui a étalonné les coûts de l'ouvrage en fonction de son volume et en le comparant avec des objets similaires.

A ce stade, la Ville n'a pas déduit de ses coûts une éventuelle subvention du Canton – qui dépendra *in fine* d'une décision souveraine du Grand conseil – ni une participation des communes du district. Une lettre d'intention a été signée par les présidents des Communes en vue d'un engagement financier d'environ 8 millions de francs, une promesse qui devra encore être validée par les assemblées primaires respectives. Le cas échéant, d'éventuels soutiens financiers

provenant de ces sources viendront en déduction du montant de CHF 30 millions assumé par la Ville.

La Ville de Sierre a une situation financière saine, selon le rapport des finances communales publié par le Canton. Elle investit plusieurs millions chaque année, tout en conservant une marge d'autofinancement confortable. Elle a bouclé ses comptes 2024 avec un excédent de près de CHF 830'000 francs.

Les frais d'exploitation annuels de la Valais Arena, estimés à plus de CHF 3.5 millions / an feront l'objet d'une subvention annuelle plafonnée de **CHF 1.5 million** de la part de la Ville, pour une durée de 20 ans, soit CHF 30 millions sur 20 ans.

Actuellement, les coûts de fonctionnement de Graben entraînent pour la Ville des charges de près d'un million de francs par année. La patinoire, qui se trouve sur le tracé du futur tronçon de route destiné à prolonger la route de la plaine, sera détruite.

89 millions : coûts total de la Valais Arena

30 millions

Montant maximum pris en charge par les collectivités publiques

59 millions

Montant pris en charge par les acteurs privés



3.4 « ÉCOQUARTIER VIVA »

L'objectif est de transformer une friche industrielle et d'anciens terrains de football en un quartier du XXI^{ème} siècle, permettant du logement qualitatif proche de la gare et du centre-ville et répondant aux projections démographiques.

La votation du 15 juin 2025 concerne le principe de l'acceptation de vente des terrains communaux faisant partie du périmètre de planification urbaine envisagé pour l'édification de « l'Écoquartier VIVA ».

Les informations fournies sur l'« Écoquartier VIVA » illustrent donc uniquement, en l'état, les intentions poursuivies par les parties prenantes du projet.

« L'Écoquartier VIVA » envisage la construction de 600 logements, destinés à accueillir 1'100 nouveaux habitants, sur une surface totale de 9.1 hectares de terrain. La zone intégrera également plus de 8'000 m² de bureaux et services et 6'600 m² de surfaces commerciales, avec comme objectif la création de 550 nouveaux emplois.

Le projet est porté par des investisseurs privés, à l'assise financière solide, le rôle de la Municipalité de Sierre se limitant à vendre les terrains nécessaires en sa possession, sans participer au financement du projet. Elle exercera par la suite son rôle d'autorité de surveillance de l'application de la législation applicable aux constructions.

Dans le cadre de ses réflexions sur la planification urbanistique de la zone, qui sera formalisée dans le PAZ-RCCZ révisé, la Ville s'est donné pour objectif de mettre en place les conditions-cadre favorisant la qualité du bâti, la présence d'espaces verts et de flux de mobilité orientés vers la mobilité douce. La qualification en Écoquartier devra être certifiée par un label.

La construction de « l'Écoquartier VIVA » sera étalée dans le temps, sur une durée d'au moins 6 ans, et plus si nécessaire, en fonction du contexte économique et de l'évolution du marché du logement. Chacune des constructions fera l'objet de procédures d'autorisation de construire.

Les nuisances de chantier feront l'objet d'études anticipées dans le cadre de Notices d'Impact sur l'Environnement (NIE), lors des demandes d'autorisation de construire.

En complément, un concept de communication sera mis en place afin d'informer les riverains des évolutions du chantier, mais aussi de recueillir leurs questions. Des personnes de contact seront définies pendant toute la durée des chantiers à ces fins.



3.5 LES MUTATIONS FONCIÈRES

3.5.1 LE DROIT DE SUPERFICIE DU SECTEUR 1

Le droit de superficie (DSDP) d'une durée de 75 ans est conditionné à la réalisation de la Valais Arena. Il sera prolongeable par période de 50 ans au maximum.

Le montant de la rente annuelle du DSDP a été établi à CHF 55'000.-. Il a été calculé sur la base d'un prix de CHF 4.-/m², correspondant au 5 % de la valeur du terrain, établie à CHF 80.-/m², une valeur conforme à la pratique de la Ville pour les terrains en zone d'intérêt général. La tranche de terrain occupée par la patinoire a été concédée gratuitement.

A titre d'exemple, lorsque la Ville a créé la zone d'Ecochia (stade d'athlétisme, football et tennis), les terrains ont été évalués, et acquis, pour CHF 40.-/m². Pour le site de Condémines, la valeur a donc été doublée à 80 CHF/m² pour tenir compte de la position centrale de ces terrains.

3.5.2 LA VENTE DES TERRAINS DES SECTEURS 2 ET 3

La valeur de marché des terrains a été estimée au moment de la signature de l'accord-cadre, en avril 2023, avec l'assistance d'une société spécialisée dans l'évaluation immobilière. La Ville a également fait évaluer par un expert les rendements immobiliers pour chacun des trois secteurs, pour s'assurer qu'ils soient dans les normes du marché.

Le prix de vente des parcelles communales des secteurs 2 et 3 est estimé à 13.7 millions de francs.

La parcelle communale du secteur 3 sera vendue au prix de CHF 950.-/m². La Ville est actionnaire majoritaire de la société immobilière détenant la parcelle N°5878, également acquise par les parties privées au même prix. Elle touchera également une partie du prix de vente de cette parcelle en fonction de sa participation.

La Ville pourra également exercer un droit de retour des terrains, 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.

4. ARGUMENTS DU COMITÉ RÉFÉRENDATAIRE CONTRE LE PROJET

NON À LA DÉMESURE

Graben est vétuste et tant les clubs que les écoles doivent pouvoir bénéficier d'une nouvelle patinoire à la hauteur de leurs besoins et ambitions.

La question n'est pas de savoir si on veut une patinoire, mais de savoir si on veut ce projet-là.

Nous n'avons pas besoin d'une patinoire de luxe à 89 millions avec 6'500 places, 38 buvettes et 4'500 m² de loges VIP.

Autre grand souci : la patinoire Valais Arena fait partie d'un méga-projet immobilier (quartier Viva), la patinoire ne représentant que 20 % des investissements prévus par les promoteurs privés.

Pour la collectivité publique sierroise, le prix à payer est énorme :

- **30 millions** (mio.) de subventions publiques à fonds perdu, sans aucun droit de propriété ni pouvoir de décision ;
- **1.5 mio.** de subvention annuelle (soit 4'110.- par jour pendant au moins 20 ans), aucun autre club ne bénéficie d'un tel soutien ;
- **55'000 m²** de terrains communaux bradés aux promoteurs ;
- **600 logements** dans des immeubles jusqu'à 10 étages, soit **2,5 x la Cité Aldrin** ;
- **1'300 nouveaux habitants** (avec les problèmes d'intégration et de sécurité que cela soulève) ;
- **6'500 véhicules / jour** en plus sur des axes déjà saturés (Rue de Lamberson, route de transit) ;
- **6'600 m² de commerces** alors que le centre-ville se vide et que Rossfeld peine à se remplir ;
- **Des bâtiments Atmo-Game et Mountain district** qui ne répondent pas aux besoins des clubs (alors qu'il manque des salles de gym) ;
- **1 mio. de loyer** à la charge du hockey professionnel (et qui passera à la caisse si ce n'est pas viable ?)
- Un business plan basé sur une **hypothétique promotion en NL (A)** ;
- **Un chantier prévu sur 10 ans.** 10'000 camions rien que pour l'excavation du secteur 1.

Cet engagement public porte sur 75 ans, soit 3 générations.

Ce projet est démesuré par rapport à la population, aux moyens financiers et à la taille de la ville.

Une alternative est possible : une patinoire de taille raisonnable permettant de jouer en ligue A, en majorité en mains publiques.

5. ARGUMENTS DE LA MUNICIPALITÉ EN FAVEUR DU PROJET

Le projet **Valais Arena**, accompagné de l'**Écoquartier VIVA**, représente une **opportunité concrète** pour l'avenir de Sierre.

Grâce à un **partenariat public/privé** réfléchi, cet investissement est **maîtrisé et raisonnable**. La Ville investit **au maximum 30 millions** dans un projet évalué à 89 millions de francs. La subvention publique annuelle est **plafonnée à 1.5 millions de francs**. Ce n'est pas un luxe, mais un choix réfléchi pour répondre à des besoins actuels et futurs.

De **nombreuses études** ont été menées : environnement, économie, urbanisme... rien n'a été laissé au hasard. La Ville prévoit des **règles strictes** pour garantir un **quartier agréable et bien intégré**.

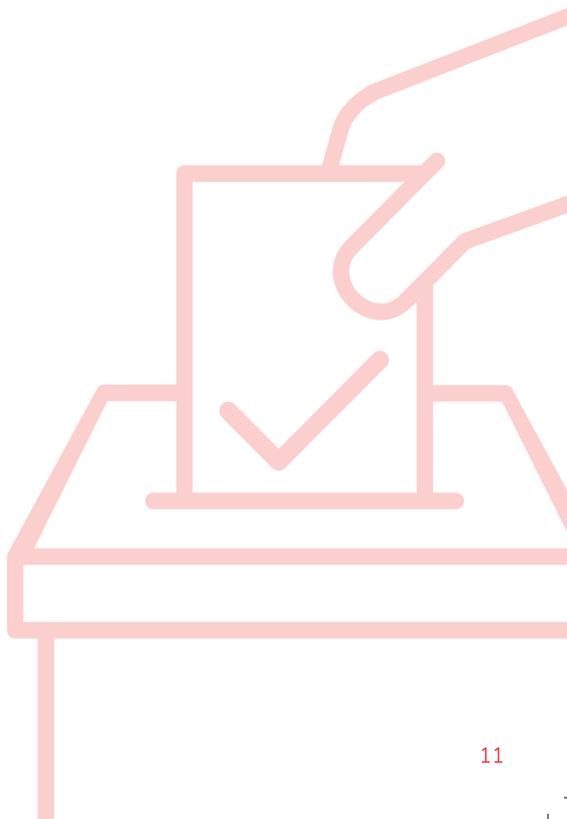
Ce projet va **au-delà de Sierre** : il est **soutenu par les Communes du district**, car ses retombées seront **régionales**.

La patinoire sera adaptée aux besoins du sport et de la population. Elle restera **accessible aux clubs et écoles gratuitement**, mais dans des **infrastructures modernes et adaptées**.

Un **business plan solide**, basé sur différents scénarios sportifs, a été établi pour **assurer la viabilité** du projet. Et le pôle de loisirs prévu autour de la patinoire offrira **de nouvelles activités pour tous**, tout en renforçant **le dynamisme et l'attractivité** de la ville.

L'**Écoquartier VIVA**, porté par des investisseurs privés, anticipe, encadre et accompagne l'évolution de Sierre. Il accueillera **1'100 nouveaux habitants**, en phase avec la **croissance démographique prévue** de Sierre, générant un **nouvel élan économique et fiscal**.

Enfin, il faut le dire clairement : **il n'y a pas de réelle alternative**. Une infrastructure plus petite n'intéresserait pas des investisseurs privés. Elle devrait donc être **financée entièrement par la Ville** et **coûterait bien davantage** que les 30 millions de francs au maximum de la « Valais Arena ». Un coup d'arrêt à ce stade condamnerait le hockey professionnel à Sierre.



6. RECOMMANDATION DE VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL

Acceptez-vous le projet de
« Valais Arena et d'Ecoquartier VIVA » ?

OUI

Le Conseil municipal
recommande de suivre la décision
du Conseil général.

Vote du Conseil général du 11 décembre 2024

Oui  49 (86 %)

Non  7 (12 %)

Abstention  1 (2 %)