

Hauteur comparée de quelques bâtiments : la Valais Arena correspond à un immeuble de 9 étages

RÉFÉRENDUM VALAIS ARENA ET QUARTIER VIVA : UNE PATINOIRE À TOUT PRIX ?

Version du 30 avril 2025



RÉSUMÉ

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 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 2,5x 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.



La Valais Arena est une patinoire de luxe :
2 surfaces de glace, 6'500 places, 4'500 m² de loges VIP, 38 buvettes
et 2 restaurants pour un coût estimé à 89 millions de francs.

Son volume hors sol fait 6x celui de la patinoire de Graben ou 2x
celui de Manor.



6'500

places

QUEL EST LE PRIX À PAYER ?

ARCHITECTURE ET URBANISME : APRÈS LA CITÉ ALDRIN, LA CITÉ CONDÉMINES ?



600

logements

Le projet prévoit des immeubles jusqu'à 10 étages (32 m) pour un total de 600 logements. C'est plus que la Cité Aldrin et le quartier des Platanes réunis (246 + 300 logements).

Cet afflux massif de logements mettra sous pression les loyers dans toute la ville.



1'300

habitants

Depuis 10 ans, la population de Sierre a augmenté en moyenne de 135 habitants par année.

Une banlieue de 1'300 nouveaux habitants à faibles revenus va poser des problèmes de mixité sociale, d'intégration et de sécurité.

*Quartier de l'étang à Vernier,
réalisé par les mêmes
promoteurs, avec le même label
SNBS.*

*Béton et goudron, forte densité.
Ça ne vend pas du rêve, et ça ne
ressemble en rien aux images
des promoteurs où la végétation
prédomine...*



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Un bonus d'indice de construction très haute densité (IBUS 2.5) accordé aux promoteurs sur ces parcelles excentrées, alors que la ville doit dézoner 37 hectares de zones à bâtir.

C'est incohérent du point de vue de l'aménagement du territoire et injuste pour les autres propriétaires.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les patinoires ne représentent que 20% des investissements prévus.

80% des investissements sont dédiés à la promotion immobilière (logements, bureaux, commerces, divertissement, parking).



325

places de parking

Le monopole du stationnement dans le quartier via un parking privé de 325 places (soit 2x le parking de l'Europe, 170 places).

Un tarif à 2 CHF/heure pour tous, y.c. pour le public des Halles où le parking gratuit est supprimé.



6'600

m2 de commerces

Le projet prévoit 6'600 m2 de commerces (l'équivalent de 50 commerces de 132 m2), alors que le centre-ville se vide et que la zone de Rossfeld peine à se remplir.



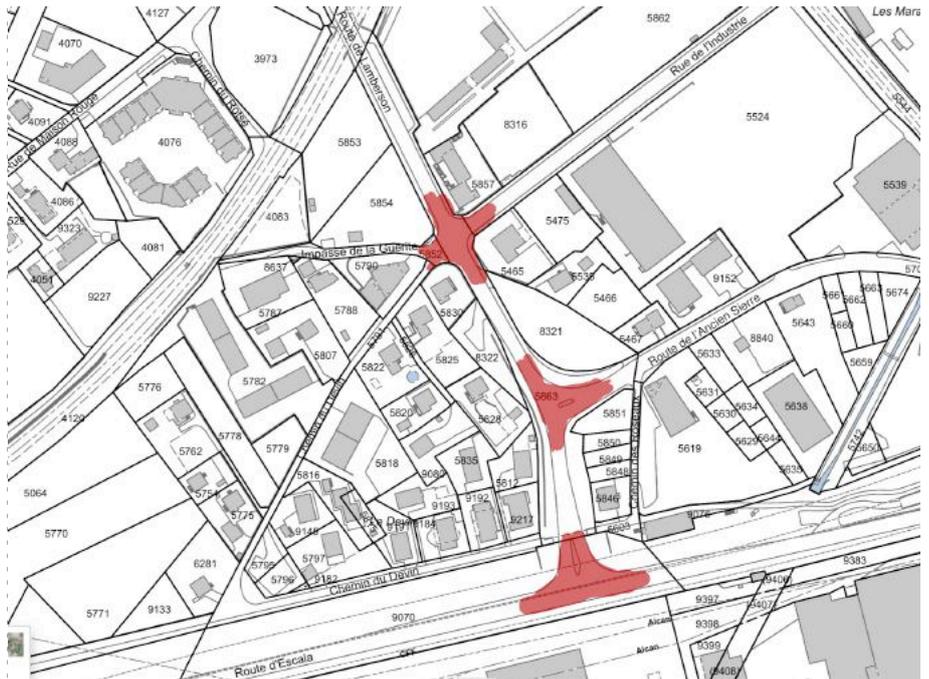
6'500

véhicules / jour

Un trafic supplémentaire de 6'500 véhicules/jour sur des axes déjà saturés (route de Lamberson, rue de l'Industrie, route d'Escala).

Cela ruine tous les efforts réalisés à travers le plan directeur centre-ville depuis 20 ans.

Sans compter l'impact sur le bruit et la qualité de l'air...



10'000

camions

Le volume de terre à excaver au secteur 1 (actuels terrains de foot) représente 10'000 camions de 12 m3. Et ce n'est que le début...

Le chantier devrait s'étaler sur une dizaine d'années avec ses nuisances (bruit, poussières, fermetures de routes).

IMMOBILIER ET SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le projet complet représente environ 460 millions d'investissements. C'est le plus grand projet immobilier de l'histoire de la ville de Sierre.

Et cela se ferait sans concours d'architecture ni architecte local.

La réalisation est prévue en entreprise générale (p.ex. HRS, Implenia...) et sans passer par les marchés publics.

Les promoteurs pourront ainsi dicter leurs conditions et les PME et artisans locaux n'auront que des miettes.

QUARTIER ET RIVERAINS : DES NUISANCES À LONG TERME

Non seulement les riverains devront subir les nuisances du chantier, puis le trafic en hausse, mais il devront encore accueillir les chaudières de secours à gaz du chauffage à distance.

FINANCES ET PATRIMOINE : PLUS DE 100 MILLIONS POUR UNE PATINOIRE EN LEASING ?



60

millions en cash

Le contrat prévoit un versement de 60 millions de francs en cash par les collectivités publiques :

- 30 millions de subvention à fonds perdu pour la construction (sans aucun droit de propriété). A priori 8 millions seraient payés par les autres communes et 4 millions par le canton, à confirmer.
- 30 millions de subvention (location de 1.5 million par an, soit 4'110.- CHF/jour pendant au moins 20 ans). Par comparaison, Graben coûte 600'000 CHF/an, et la Lonza Arena de Viège 700'000.- CHF/an.

Plusieurs millions de francs supplémentaires sont à prévoir : adaptation des routes et des carrefours, sécurisation des passages à niveau, adaptation des infrastructures, valeur résiduelle et démolition de Graben, intérêts de la dette, amortissements, etc.

La ville ne respecte pas les conditions du règlement cantonal sur le financement des infrastructures sportives et renonce ainsi à plusieurs millions de subventions cantonales.



55'000

m2 de terrains

Le projet prévoit la vente de 55'000 m2 de terrains communaux bradés en exclusivité aux promoteurs genevois :

- 16'000 m2 à 0.-/m2 sous la patinoire
- 14'000 m2 à 80.-/m2 en droit de superficie (sous les bâtiments Atmo Game et Mountain District). La parcelle du pavillon des sports (no 5857) a pourtant été acquise à près de 1'000.-/m2.
- 25'000 m2 entre 800 et 950.- /m2 (dépollution et taxe sur la plus-value à charge de la commune)

Toutes ces parcelles ont pourtant la même densité prévue (IBUS 2.5).

La vente de la SI Condémines prive la commune des revenus de location de 24 appartements.

Au total la sous-évaluation des terrains représente un cadeau aux promoteurs d'environ 40 millions de francs.



75

ans d'engagement

Le contrat prévoit un droit de superficie sur les terrains d'une durée de 75 ans.

La Ville renonce ainsi à la propriété de ces infrastructures et à tout pouvoir de décision pour 3 générations.

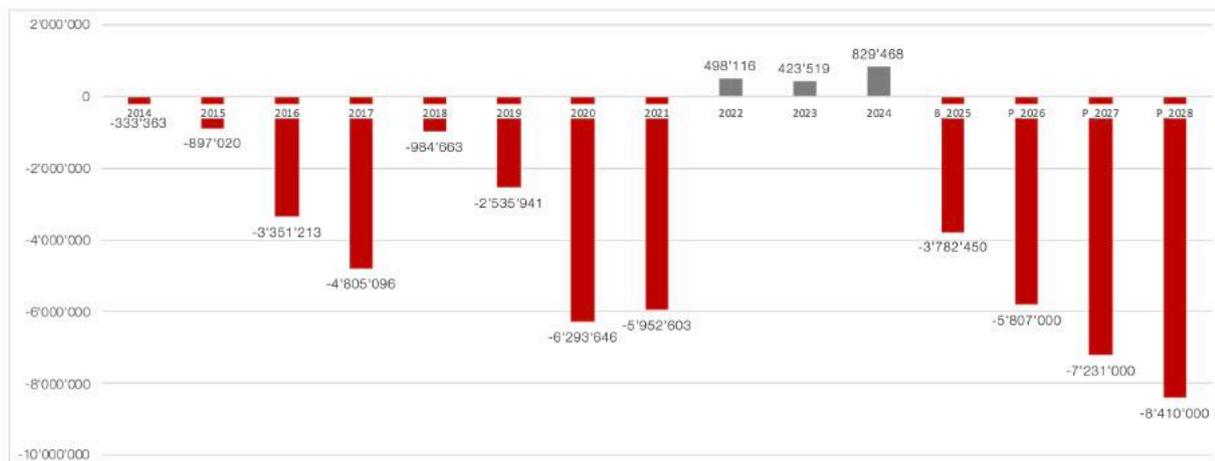
Le montage juridique sous forme de 7 sociétés anonymes est totalement opaque. Ces sociétés dépendent de la volonté d'un milliardaire et pourront être revendues, faire faillite...

A l'échéance du droit de superficie, la ville devra racheter les bâtiments qu'elle a déjà subventionnés.

PROMOTEURS OU MÉCÈNES ?

La ville s'engage dans un partenariat public-privé avec des promoteurs immobiliers. Or les promoteurs ne sont pas des mécènes. Ils n'offrent rien. Ils s'engagent à réaliser une patinoire en échange de compensations diverses : subvention d'investissement, subvention des charges de fonctionnement, terrains en exclusivité à forte densité et à un tarif préférentiel, etc.

Ci-dessous : La ville de Sierre a 70 millions de dettes. Ses comptes sont déficitaires depuis plus de 10 ans et les projections officielles sur les 4 prochaines années ne sont pas bonnes. Les trois années avec des comptes légèrement positifs sont dues à des revenus extraordinaires.



Le président annonce dans le plan financier 2025-2028 qu'il faudra "revoir les prestations fournies" et faire des "sacrifices". Mais la marge de manoeuvre de la ville est très limitée par les comptes liés... Les seuls comptes sur lesquels la ville peut faire des coupes sont les dépenses libres : subventions aux clubs et aux festivals, ASLEC, etc.

Avec la baisse des revenus des aménagements de production, la baisse des revenus des personnes morales suite aux inondations, la baisse des impôts cantonaux et la hausse des dépenses pour la patinoire, la hausse des impôts communaux est pratiquement inévitable.

SPORT ET CULTURE : UN ÉQUILIBRE MENACÉ



1

million de location par an à la charge du HC Sierre

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les bâtiments ATMO'GAME et Mountain District ne répondent pas aux besoins des clubs sierrois mais visent des activités de loisirs rentables.

Il existe déjà un ATMO'GAME à Genève. Il propose des jeux électroniques à 1 franc la minute.

Mountain district prévoit du ski et snowboard indoor.

Alors qu'il manque des salles de gymnastique...

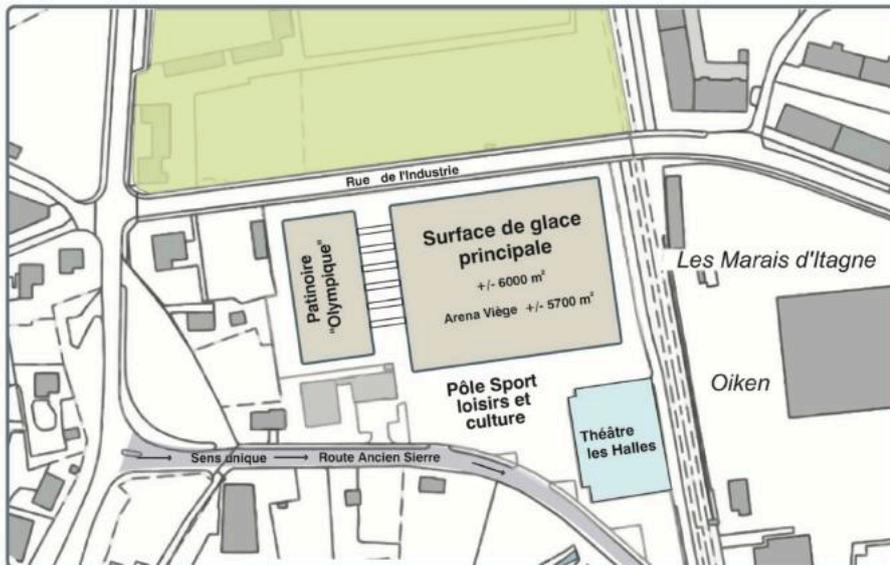
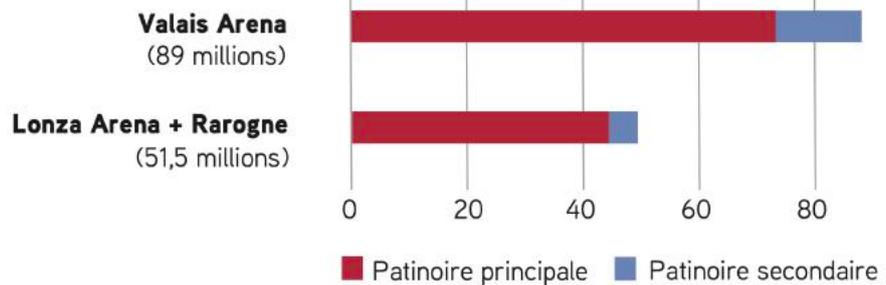
- Le contrat prévoit un loyer d'un million de francs par an à la charge du hockey professionnel (via SVS SA propriétaire du HC Sierre). Cela représente 20 millions sur 20 ans ou 2'740.- CHF par jour ! Est-ce que ce sera viable ? Qui paiera ce montant si le club n'y arrive pas ?
- La réalisation de la patinoire est liée à la révision du plan de zones. Le pont Beaulieu est bloqué depuis 8 ans, le chantier d'Aminona est au point mort, Urban Urban Project est bloqué depuis 10 ans à Fribourg. L'inauguration de la Valais Arena dans 4 ans est un pur fantôme.
- Les ressources financières de la ville sont limitées, l'augmentation drastique des moyens pour le hockey va se répercuter sur les autres clubs et associations culturelles (infrastructures, subventions communales, sponsoring).
- Tout le projet repose sur une promotion du HC Sierre en National League (ex-LNA). Or le club enchaîne la 5e saison d'échec en Swiss league (ex-LNB). Le HC Viège est mieux placé pour cela (équipe motivée et patinoire homologuée). Le budget annuel d'un club en national league va de 14 à plus de 30 millions...

UNE ALTERNATIVE EST POSSIBLE

Le projet Condémines 20-30 prévoyait un concours d'architecture ouvert, une patinoire de 5'000 places, 200 logements, des espaces verts...

2 surfaces de glace (type Lonza Arena + Raron). Une participation privée n'est pas exclue...

Coût comparatif des patinoires



- Réalisation rapide de la patinoire car zone conforme.
- Réalisation indépendante de la construction de logements, contrairement au Projet Valais Arena & Quartier Viva.
- Budget raisonnable et maîtrisé par la Commune.
- Nuisances sonores et visuelles fortement réduites pour le voisinage.
- Rue de l'Industrie toujours libre, même les soirs de match.
- Route de l'Ancien Sierre ouverte sans grands investissements.
- Zone sport et culture cohérente et en synergie.

NOS PROPOSITIONS

- Un projet raisonnable, une patinoire avec deux surfaces de glace et répondant aux attentes des clubs et des écoles.
- Une patinoire en majorité en mains publiques.
- Un concours d'architecture pour bénéficier pleinement de toutes les subventions cantonales.
- Le respect du règlement sur le financement des infrastructures sportives.
- Le respect des marchés publics.
- Un montage juridique transparent.
- La préservation d'espaces verts.
- L'utilisation judicieuse des terrains et du patrimoine communal, pour nos futures générations et en fonction de l'évolution financière et démographique de la ville.

Plus d'infos sur
www.condemines.info



Nous soutenir :
Association Condemines info
IBAN CH40 8080 8005 8806
8239 0

CONDEMINES
.INFO