

MAGAZINE

immobilier.ch

N°33

OCTOBRE 2022

_DOSSIER

Les grands chantiers qui vont changer Sion

_CHÂTEAU D'OEX

David Niven,
le dandy britannique
devenu vaudois

_PRATIQUE

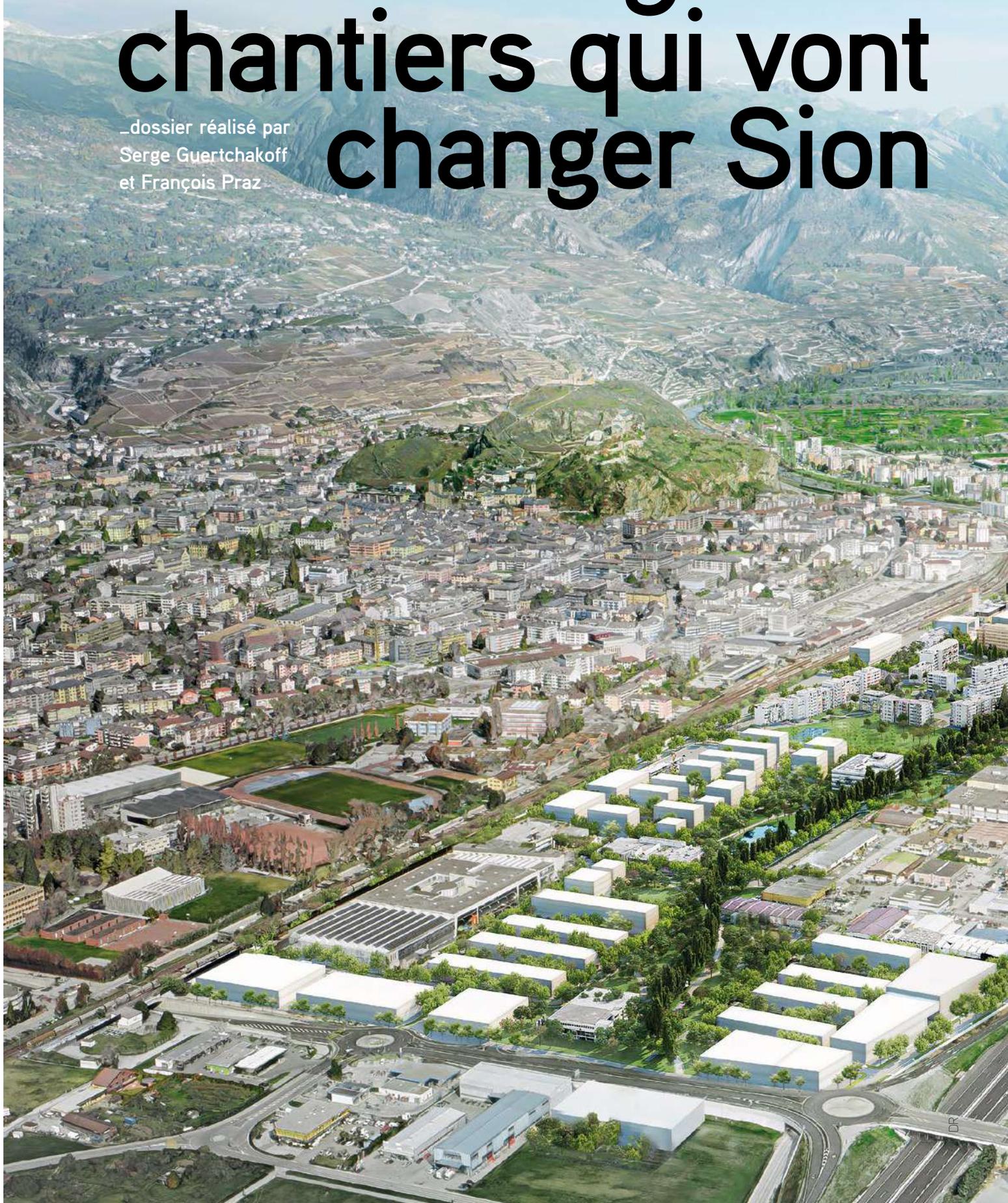
Le home-staging
pour revaloriser
mon bien

_CHÂTEAU MODERNE

La plus vieille
maison
de Monthey

Les grands chantiers qui vont changer Sion

— dossier réalisé par
Serge Guertchakoff
et François Praz



—urbanisme Alors que la capitale des Alpes a franchi le cap des 35'000 résidents, en 2024, avec la livraison des 300 appartements de Cour de Gare, 800 habitants supplémentaires. Quant au campus d'Energypolis, il va doper la création de places de travail. [Notre dossier.](#)

Les chiffres officiels sont tombés le 25 août: «Par rapport à 2020, le Valais est le canton où l'évolution de la population est la plus importante (+1,4%)». Près de 50'000 personnes vivaient dans le district de Sion, dont 35'259 en ville de Sion, à fin décembre 2021. Un chiffre qui va rapidement évoluer à la hausse du fait que plusieurs chantiers d'envergure s'y sont ouverts ou vont s'ouvrir. Sans oublier la possible fusion entre les communes de Sion, Vevey et Mont-Noble (1120 habitants) qui sera soumise aux urnes courant 2023.



COUR DE GARE

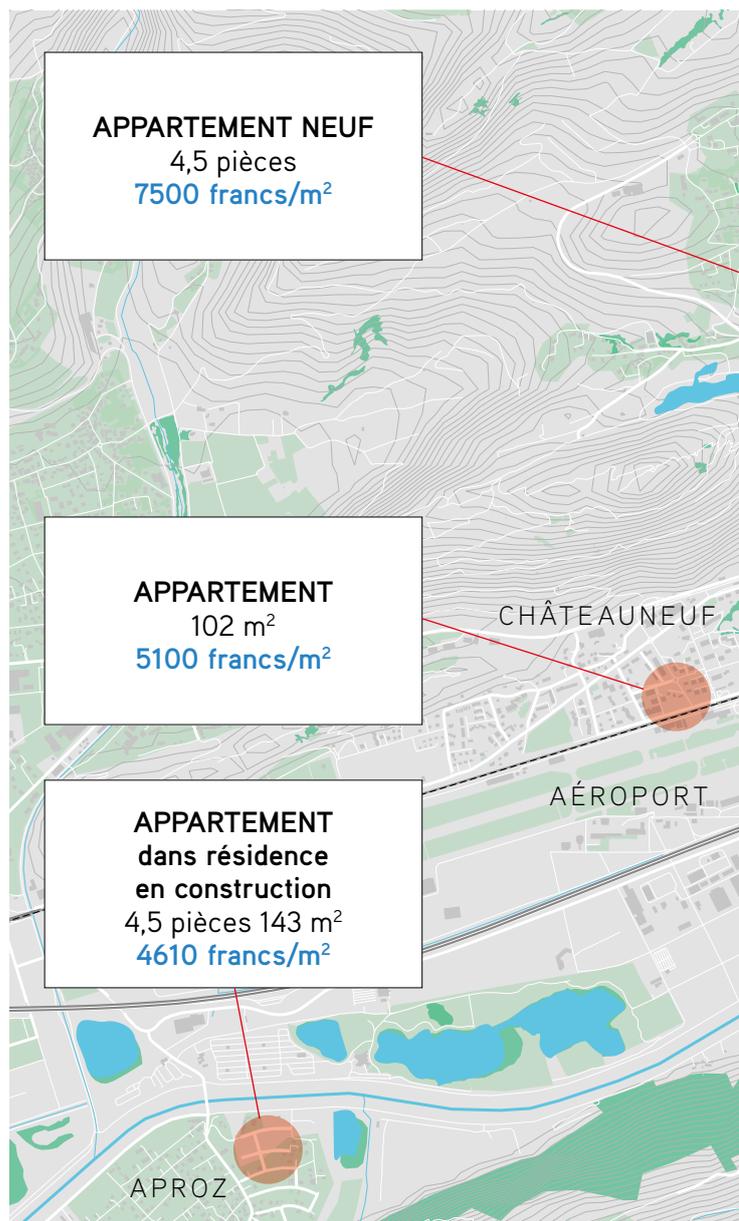
Le projet intitulé « Cour de Gare » est en cours de construction et le bouquet de chantier est prévu en avril 2023. On parle d'un futur quartier constitué de: 302 appartements (allant du studio au 4,5 pièces, tous en loyer libre; des surfaces de bureaux (10'372 m²); des surfaces commerciales (5700 m²); un hôtel de 119 chambres avec restaurant qui sera exploité sous l'enseigne Holiday Inn Express & Suites (pour le compte de Cycas Hospitality); une salle de concert et de congrès de 580 places (dont le nom va être communiqué début octobre); et enfin, 625 places de parking en sous-sol. « Nous enregistrons déjà des demandes pour les appartements. Les dossiers seront analysés dès début 2024 », nous confie Alexandre Castillon, membre de la direction générale du Comptoir Immobilier en charge du dossier. On parle de près de 800 habitants attendus pour fin 2024-début 2025. « Nous sommes par contre déjà en train de commercialiser les surfaces retail et bureaux. Les premières signatures de baux, autre que l'hôtel Holiday Inn Express, devraient intervenir très prochainement. » Développé par le groupe Comptoir Immobilier, ce projet et les terrains concernés ont été acquis à l'automne 2017 par le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland du Crédit Suisse qui a indiqué vouloir injecter 200 millions de francs dans l'opération. La ville de Sion injectera, quant à elle, 24 millions de francs pour la salle dont elle sera propriétaire. HRS a remporté l'appel d'offres pour mener à bien ce chantier. Le permis de construire est entré en force en mars 2020 et les travaux ont débuté fin 2020. Un deuxième passage sous voie sera percé pour mieux relier Cour de Gare et le campus Energypolis.

CAMPUS ENERGYPOLIS

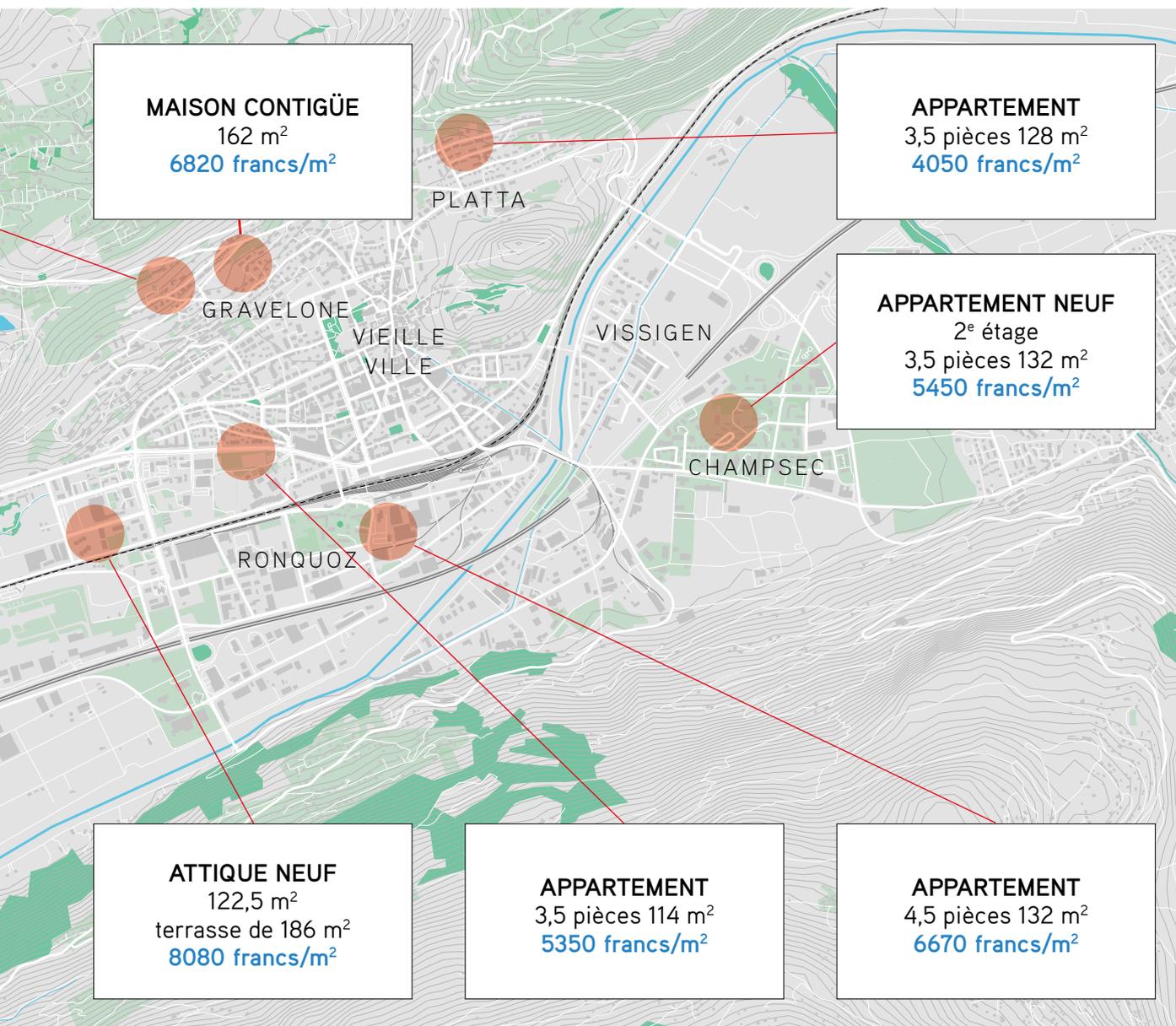
Jusqu'en 2012, c'était une de ces nombreuses friches industrielles. Aujourd'hui, c'est devenu un véritable campus qui regroupe près d'un millier de personnes au sud de la gare de Sion. Après l'installation de l'EPFL Valais Wallis en 2015, c'est la Haute école d'ingénierie de la HES-SO du Valais qui a



Une vue de ce à quoi le futur quartier de Ronquoz 21 pourrait ressembler.



eu le privilège d'inaugurer de nouveaux locaux le 25 mars dernier. Précisons qu'une passerelle relie le bâtiment occupé l'EPFL-Valais (environ 10'000 m²) aux trois nouveaux bâtiments. La première rentrée des quelque 400 étudiants de la HEI HES-SO avait déjà pu se dérouler en septembre 2021 dans ce complexe de 33'000 m² qui représente un investissement de près de 180 millions de francs, dont 35 dans 29 laboratoires dernier cri. Cette Haute école recoupe quatre filières d'études (bachelors): Énergie et techniques environnementales, Informatique et systèmes de communication (lancée cette année), Systèmes industriels et, enfin, Technologies du vivant. Ajoutons-y encore la 2^e phase de développement de l'EPFL en Valais: le pôle de recherche sur l'environnement alpin et polaire: ALPOLE. Ce dernier doit ouvrir ces jours dans l'ancien centre d'impression du Nouvelliste où il cohabitera avec le Swiss Polar Institute. 200 chercheurs supplémentaires vont venir se joindre aux 220 actuels.



RONQUOZ 21: QUARTIER DU FUTUR

Enfin, le visage qu'aura Sion lors des prochaines décennies se dessine dans un «quartier» situé derrière l'Aéroport, entre le Rhône et les voies de chemin de fer, soit une zone de 60 hectares. On parle d'une surface équivalente à six fois celle de la vieille ville. Surnommé Ronquoz 21, ce projet devrait se réaliser au gré des opportunités, d'ici à 2050, en suivant un plan guide élaboré par le bureau bâlois Herzog de Meuron, en collaboration avec le paysagiste français Michel Desvigne. Comme la bourgeoisie de Sion, la Ville et le canton ne possèdent que 40% des terrains concernés, il est prévu de collaborer avec les propriétaires des parcelles (187 !). Ce futur quartier devrait abriter, à terme, plus de 5000 habitants et voir surgir environ 6000 places de travail. Une intervention îlot par îlot est prévue, en laissant le temps aux privés de s'adapter au nouveau plan de zone. Comme le disait le président de la Ville, Philippe Varone, à nos confrères du Nouvelliste: «Nous ne voulons chasser personne, mais

certaines activités n'auront plus leur place dans ce quartier». Outre la troisième correction du Rhône, il est prévu de planter quelque 5000 arbres dans ce quartier. La première pièce de ce puzzle est en train d'être posée par la société Oiken, qui regroupe depuis 2020 les services industriels de 24 communes du Valais central, lance le futur écoquartier Ronquoz 21 avec la construction de son centre administratif (où travailleront une centaine de personnes), fruit d'un concours d'architecture remporté par Memento. Quatre bâtiments, une sous-station électrique, des locaux administratifs, un parking et des logements vont sortir de terre d'ici à 2026. Enfin, signalons encore la création par Oiken et la fondation The Ark d'un pôle d'innovation pour la transition énergétique: EnovArk. Localisé sur le Campus Energypolis de Sion, EnovArk devra détecter les besoins des 24 communes actionnaires d'Oiken. EnovArk a d'ores et déjà sélectionné trois premiers projets.

—Serge Guertchakoff

«La résilience de Sion me surprend»

Interview du président de la ville de Sion, Philippe Varone, qui a vu le nombre de ses habitants progresser de 15% lors de la dernière décennie.

À l'aune des crises récentes, comment se porte la ville que vous présidez pour votre deuxième législature?

Sion va bien. Je suis même un peu surpris par sa résilience. Je l'explique par la solidarité et la confiance dont les Sédunoises et Sédunois ont su faire preuve. Plus globalement, nous avons des projets et, surtout, les moyens financiers pour les réaliser. Nous profitons de cette constellation heureuse pour accroître notre attractivité. Nous avons pour ce faire défini une vision stratégique qui tient compte de notre statut de capitale cantonale et de moteur économique du Valais central. Nous voulons prendre nos responsabilités par rapport aux communes qui nous entourent et miser sur un développement régional, en collaboration avec elles.

Vous avez adopté un label qui synthétise vos objectifs: «Sion, capitale des Alpes». Comment est né ce slogan volontariste?

Le Conseil municipal en a été à l'origine. Il s'agit d'un positionnement à 30 ans. Cette formule résulte de la question que nous nous sommes posés: qu'est-ce qui nous distingue des autres? En tant que pôle d'importance régionale, nous revendiquons 35'000 habitants. En réalité, ce chiffre double en journée avec les nombreux pendulaires qui nous rejoignent pour leur travail. De plus, Sion est une ville de montagne, comme le sont Innsbruck en Autriche ou Grenoble en France. Or, en Suisse, la voix des villes est de plus en plus écoutée dans le débat public. Nous voulons donc porter la voix des régions alpines, aux côtés du Canton.

Pour autant, cette formulation pourrait être qualifiée de purement rhétorique. Comment comptez-vous la matérialiser sur le terrain?

«Sion, capitale des Alpes» nous sert de fil rouge dans notre développement. Cette formule n'est pas conditionnée par le respect d'étapes prédéterminées. Nous entendons faire de Sion une destination de qualité pour attirer aussi bien des habitants que des entreprises. Sur le plan touristique également, nous voulons retrouver le lustre qui était le nôtre jusque dans les années 70.

Dans cette optique, nous allons miser sur une orientation utilisateurs. Nos hôtes doivent être guidés dans cet environnement unique qui permet de skier le matin, d'effectuer un parcours de golf l'après-midi et de surfer le soir sur une vague artificielle.

Comment comptez-vous financer les actions qui vous amèneront vers ce résultat?

Nous investissons de manière directe et indirecte, soit en injectant des fonds, soit en optimisant les infrastructures. Nous misons aussi beaucoup sur la formation et sur l'innovation afin d'attirer des entreprises. En résumé, nous voulons instaurer une boucle vertueuse sur le plan économique.

Par ailleurs, le Canton investit également beaucoup d'argent à Sion. Je pense notamment au Pôle Santé qui est en cours de construction et qui accueillera à terme 5'000 occupants journaliers. La Municipalité prend sa part dans la réalisation de ces projets.



Philippe Varone,
président de la ville de Sion

Votre vision ne risque-t-elle pas d'être perçue comme arrogante ailleurs en Valais?

Je ne crois pas. Partout dans ce canton, les villes jouent un rôle de moteur pour le développement régional. Sion est en dialogue avec les communes environnantes où nous sommes allés expliquer notre démarche. À la demande de Mont-Noble et de Veysonnaz, nous avons entamé un processus en vue d'une fusion.

Nous travaillons également à la création d'une liaison par télécabine entre Sion et les

Mayens de l'Ours. Cette liaison par câble permettra de rejoindre en une dizaine de minutes la grande nature et les pistes de ski du domaine des 4 Vallées, directement depuis la gare de Sion. La demande d'autorisation de construire a déjà été déposée et nous sommes en train de traiter les oppositions. Ces actions coordonnées illustrent le fait qu'il existe bien une logique dans notre vision.

Ronquoz 21 et Cour de gare sont deux concepts urbanistiques pensés pour redessiner le visage de Sion. Sur quelles bases?

Cour de Gare est en phase de construction au nord des voies CFF. Il devrait être achevé d'ici 2024. Il s'agit d'un projet privé que pilote Crédit Suisse. La Ville est le seul autre copropriétaire. Nous allons construire une salle de concerts et de congrès, juste en face du campus Energypolis.

Ronquoz 21, lui, s'étend sur 60 hectares au sud des voies CFF. Il s'agit à l'heure actuelle d'un secteur essentiellement industriel. Il va être progressivement transformé en zone mixte pouvant accueillir d'ici 30 ans 10'000 emplois-



Sous l'hôtel Holiday Inn Express & Suites se trouvera la future salle de concerts et de congrès.

habitants, contre 5'000 aujourd'hui.

Ce concept urbanistique a été élaboré par le célèbre cabinet bâlois Herzog & de Meuron. Il privilégiera la durabilité et la création de zones vertes. Ces deux nouveaux quartiers englobent un hub de transport multimodal. Ils vont conférer une nouvelle dimension à Sion.

Les forces vives locales sont donc toutes appelées à migrer vers le sud de la ville?

Non, nous sommes très attachés à notre patrimoine. Nous souhaitons garder nos magnifiques quartiers historiques aussi vivants et attractifs qu'actuellement. Au sud de Sion, il s'agit d'édifier la cité du XXI^e siècle. Nous voulons en faire une «ville au quart d'heure», c'est-à-dire une aire qui permette d'habiter, de travailler, de faire ses courses et de se divertir au même endroit, dans un espace-temps de 15 minutes. Nous quittons ainsi le modèle «un quartier, un usage».

La proximité avec la nature constitue l'un de nos atouts phares pour séduire les nouveaux arrivants. Une bonne part d'entre eux sont des chercheurs, des étudiants et des enseignants du campus Energypolis. Celui-ci regroupe la Haute école d'ingénierie de la HES-SO, l'EPFL et la fondation The Ark. Innovation, urbanisme et patrimoine: tout converge pour renforcer notre attractivité.

Du point de vue de l'immobilier, Sion a-t-elle les capacités suffisantes pour héberger ces nouvelles populations?

Pour les quinze ans à venir, sans aucun doute. Nous n'avons aucun problème de dézonage. En plus de Cour de Gare et Ronquoz 21, un quartier comme les Potences recèle

encore un excellent potentiel de développement. En effet, des parcelles aujourd'hui occupées par le centre horticole vont se libérer. Elles sont parfaitement desservies par les transports publics et les réseaux de mobilité douce et offrent des vues saisissantes sur le grand paysage sédunois.

Elles constituent une opportunité de développer un nouveau quartier, avec non seulement des logements et des activités, mais aussi un vaste parc arborisé au cœur du quartier de Châteauneuf. Nous souhaitons en outre densifier de manière qualitative l'habitat au cœur de la ville.

Nous disposons par ailleurs de suffisamment de locations, puisque les banques et les fonds de pension ont beaucoup investi dans la construction d'immeubles ces dernières années. Le marché est plus tendu en ce qui concerne les objets disponibles à la vente. Il serait vraisemblablement pertinent d'explorer des voies comme les coopératives d'habitat, ce que nous avons peu fait jusqu'ici.

Pour terminer, de quoi rêvez-vous pour votre ville à un horizon raisonnable?

L'image rêvée que j'ai de Sion se focalise sur le vivre ensemble. La tolérance et la mixité sont pour moi les maîtres mots. La ville ne doit pas être monocolore. Ses quartiers et ses villages doivent être diversifiés, avec des ambiances et une vie locale qui leur sont propres. Le développement de maisons de quartier est en ce sens une excellente chose. Sion doit servir de laboratoire où expérimenter les modalités du vivre en ville de demain.



Sion, les PME la plébiscitent

Comme le reste du Valais, Sion fait figure d'excellent élève du point de vue de l'attractivité pour les entreprises. La pondération de sa fiscalité y est pour beaucoup.

En 2021, ce ne sont pas moins de 161 nouvelles sociétés qui ont choisi de s'installer dans la capitale valaisanne. Le Canton a émis ses propres statistiques qui montrent qu'il est particulièrement prisé des PME vaudoises, genevoises et fribourgeoises. «Avec un emploi par habitant, Sion est dans une situation très particulière, quasi unique en Suisse», faisaient observer les autorités dans le numéro de

juin du magazine officiel de la Ville, le Sion 21. Chaque jour, le nombre de ses résidents double, passant de 35'000 à quasi 70'000 personnes. Une nouvelle zone industrielle est d'ailleurs à l'étude dans la zone des Îles afin de pallier le manque d'espaces disponibles du centre.

PRIME À L'EXCELLENCE

Déterminante, la fiscalité des sociétés ne dépend pourtant pas de la Ville, mais du Canton. Concernant les PME, la marge de manœuvre de cette dernière s'avère en réalité réduite. Qui plus est, la décision prise en mars sur le plan fédéral d'augmenter de 15% les charges fiscales sur les bénéfices des entreprises pèsera inévitablement sur Sion.

«Jusqu'à 250'000 francs de bénéfices, nous sommes les plus avantageux de Suisse pour les entreprises. De par son statut de capitale, Sion exerce une attractivité supplémentaire. Y avoir son siège est plus prestigieux que dans les localités périphériques», commente Patrick Dondainaz, le Chef des finances municipales.



MANNE MUNICIPALE

Une fois implantées, ces PME peuvent espérer obtenir une partie des 30 millions d'investissements consentis chaque année par la ville pour son développement. La création d'un fonds d'amorçage est en outre à l'étude. Financé avec d'autres entités publiques, cet outil favorisera le lancement d'entreprises. Originalité du projet, il ne se limitera pas aux classiques start-up. Il ciblera aussi d'autres créneaux comme les métiers de bouche, une spécialisation locale déjà fonctionnelle.

SURVOL DES PRINCIPALES COMPOSANTES DE LA STRUCTURE DU TISSU ÉCONOMIQUE

1. Commerces et restauration

Sion peut revendiquer une activité commerciale très dynamique et diversifiée. La commune héberge plus de 800 commerces et cafés restaurants formant de la sorte le plus grand centre commercial du Valais. Les transports publics et les nombreuses places de parc couvertes offrant la première heure gratuite en font une cité très accessible. Les autres quartiers de la commune, tels que Champsec, Bramois ou Uvrier, possèdent en outre aussi bien des commerces spécialisés que de grande distribution.

2. Industries

L'industrie locale est composée en grande majorité de PME couvrant un large éventail de branches économiques. Les activités les mieux représentées sont celles liées à la fabrication d'appareils mécaniques et électroniques, de même qu'à l'horlogerie et à la micromécanique.

3. Recherche et développement

Sion est également présente dans le domaine médical, tout comme dans ceux de la recherche et du développement. L'agglomération héberge en effet divers organismes de ce type: l'EPFL, l'Institut de recherche en ophtalmologie (IRO), le campus Energypolis, l'Institut de recherche en réadaptation-réinsertion, la Clinique romande de réadaptation, le hub de l'Hôpital de Sion, ainsi que diverses entreprises de pointe liées à la santé et au bien-être.

4. Agriculture et entreprises de transformation

Les entreprises transformant les matières premières locales (produits agricoles et viticoles, bois, houille blanche) ont acquis un savoir-faire important durant de nombreuses années. À titre d'exemple, Sion est la première ville viticole suisse en termes de production et le premier site suisse de production de pommes et d'abricots.

—François Praz

UNE MARQUE POUR UNE AMBITION

Sion a affirmé sa volonté de devenir à moyen terme la capitale suisse des Alpes. En conjonction avec

cet objectif, la marque «Impulsion» a été créée en juin 2019 afin de promouvoir son territoire et ses valeurs, le tout étant porté par une communauté qui œuvre à les faire connaître. Entreprises, institutions

culturelles, sportives, économiques et touristiques sont regroupées sous ce label qui s'active pour développer un réseau et une communication plus efficaces.
www.marque-sion.ch

Le top 12 des entreprises locales

Quelques poids lourds du secteur public attirent à Sion de très nombreux travailleurs venus parfois de loin à la ronde (Haut-Valais, vallées latérales, cantons voisins, etc.). L'État du Valais, la Ville de Sion et la Bourgeoisie de Sion en font partie.

Le Pôle santé de l'hôpital de Sion, qui est en pleine expansion, accueillera notamment ces prochains mois près de 5'000 personnes chaque jour. Les employeurs retenus dans ce classement sont, eux, issus du secteur privé.



1. ETA SA Manufacture Horlogère / fabrication et assemblage de montres
250-499 employés



2. Groupe Mutuel Services SA / caisses maladie
250-499 employés



3. Banque Cantonale du Valais / banque
200-249 employés



4. Swisscom Suisse AG / télécommunications filaires
200-249 employés



5. Dénériaz SA Sion / construction générale de bâtiments et d'ouvrages de génie civil
100-199 employés



6. Hydro Exploitation SA / production d'électricité
100-199 employés



7. Manor AG / grands magasins
100-199 employés



8. Messagerie du Rhône SA / régie publicitaire de médias
100-199 employés



9. PraderLosinger SA / construction générale de bâtiments et d'ouvrages de génie civil
100-199 employés



10. Zenhäusern Frères SA / fabrication de pain et de pâtisserie fraîche
100-199 employés



11. Swiss Medical Network Hospital / hôpitaux pour soins généraux
100-199 employés



12. Air-Glacières SA / transports aériens
50 - 99 employés