



Demande d'un crédit complémentaire de 2,5 millions pour la construction du centre commercial NOBLE-CONTREE

Message à l'assemblée primaire du lundi 16 octobre 2023



1. Historique

Convaincue de sa situation particulièrement stratégique en raison du passage de plus de 8000 véhicules/jour, l'ancienne commune de Veyras a procédé en 2013 à l'achat du parking, des locaux et des sous-sols du restaurant Noble-Contrée. Rapidement, plusieurs partenaires commerciaux ont manifesté leur intérêt à s'y implanter, parmi lesquels Migros Valais. Un projet de faisabilité a ensuite été réalisé par un architecte, épaulé par plusieurs bureaux d'étude afin d'y intégrer les aspects sismiques, de mobilité et d'affectation de la zone notamment.



2. Description du projet de centre commercial

Le projet vise la construction de locaux commerciaux, parmi lesquels un magasin Migros de 400m², une pharmacie et un grand tea-room/boulangerie avec terrasse couverte. A cela s'ajoutent 2 étages de parking couvert (environ 50 places) et des places de parc en extérieur. Des locaux en sous-sols d'environ 300m² complètent le projet.



Atouts commerciaux

Situé en bordure de la route cantonale de Montana, le centre commercial bénéficiera du passage des 8400 véhicules/jour liés au trafic pendulaire. L'enseigne **Migros**, qui fonctionnera selon le modèle de partenaire franchisé, offrira toute la gamme des produits et des offres Migros, avec un accent mis sur la vente de produits locaux et du terroir.

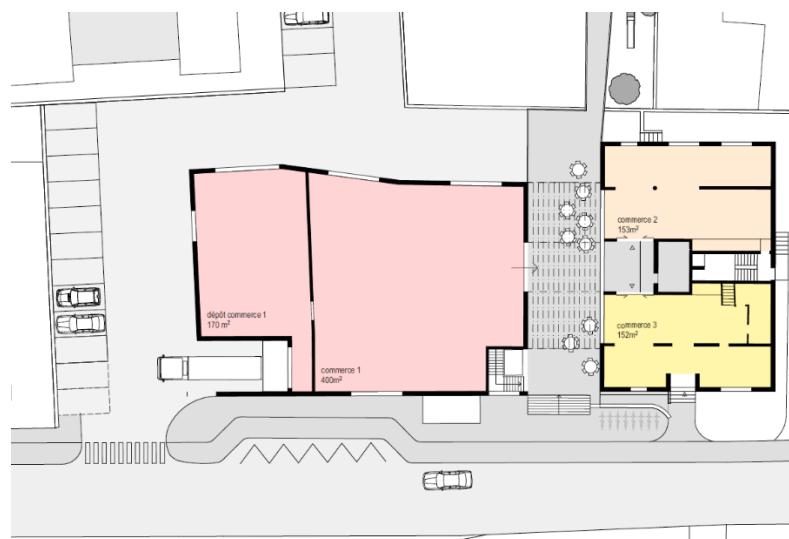
Une **pharmacie indépendante** (enseigne « pharmacieplus ») de 150m² proposera une offre de produits et de prestations santé (tests, vaccins) adaptée aux besoins de la population de la région.



Un **tea-room/boulangerie** (enseigne « Taillens ») proposera de la petite restauration en complément de la vente de ses produits de boulangerie/pâtisserie/confiserie. En plus des locaux intérieurs de 150m², il disposera d'une vaste terrasse couverte.

En sous-sols, des locaux de stockage seront à disposition des commerces ou des sociétés locales.

L'agence postale sera par ailleurs conservée dans le village et intégrée à l'un de ces trois commerces.



Atouts de mobilité

Un réseau de bus dessert Veyras avec une cadence à la demi-heure. Un chemin pédestre reliant le centre commercial à l'avenue St-François sera développé afin de garantir un accès piéton depuis le village. En complément du parking dédié aux clients des commerces, des places de parc couvertes et privatives seront à disposition à la vente ou à la location.



Atouts énergétiques et environnementaux

Des produits locaux seront proposés par les différents commerces afin de valoriser les typicités de nos terroirs.

Une installation solaire photovoltaïque sera installée sur le toit. Sa production permettra d'assurer une part conséquente d'autoconsommation pour les commerces, le surplus étant revendu sur le marché de l'énergie. Il est également projeté de couvrir les façades Sud et Ouest du magasin Migros de panneaux solaires.

Dans une optique environnementale, la commune envisage d'autre part de végétaliser une partie de la toiture.

Atouts sociaux

Ce centre commercial bénéficiera à l'ensemble de la population de la région, au travers d'une offre de produits et de prestations à valeur ajoutée. Du fait de son emplacement stratégique, il contribuera à pérenniser les commerces et les services sur notre coteau et sera accessible à chacun.

Des discussions régulières ont eu lieu avec les dirigeants des enseignes Volg et Edelweiss Market afin de les tenir informés de l'avancement du projet en toute transparence. Le principe d'une reprise éventuelle de personnel par Migros a été approuvé.



3. Financement

Sur la base d'un devis estimatif établi en 2017, l'assemblée primaire de Veyras a accepté à l'unanimité des 115 citoyens présents (moins deux abstentions) un crédit d'engagement de 4 millions en mai 2018.

Les propriétaires de l'immeuble Noble-Contrée (PPE) ont cédé à la commune une surface de terrain de 574m². Ils bénéficient en échange d'une mise aux normes sismiques du bâtiment actuel, d'un nouveau parking privatif et d'un meilleur accès à l'immeuble.

Après plusieurs années de procédure (oppositions liées à l'affectation de la zone puis au projet de construction mis à l'enquête), les coûts estimatifs ont été recalculés courant 2023. La forte inflation, de nouvelles normes et choix de construction ainsi qu'une estimation plus fine réalisée par les bureaux techniques ont pour conséquence une hausse significative des coûts.

Coûts selon devis estimatifs 2023

Type	Montant CHF
Bâtiment Migros + 2 niveaux de parkings souterrains	4.9 millions
Transformations immeuble (surfaces commerciales, sanitaires communs, parasismique, ascenseur, portes, etc.)	1.6 millions
TOTAL (y.c. 300 000.- d'imprévus)	6.5 millions



Les locaux commerciaux seront loués aux différents partenaires commerciaux par la municipalité, qui en restera propriétaire. S'ajouteront aux loyers encaissés des revenus de vente d'énergie photovoltaïque et de location et/ou revente de places de parc.

Recettes

Type	Montant CHF
Loyers commerciaux (magasin Migros, boulangerie/tea-room « Taillens » et pharmacie « pharmacieplus »)	180'000.-
Loyer parking (10 places X 100.- X 12 mois)	12'000.-
TOTAL	192'000.-

Compte tenu des négociations en cours, des revenus de vente d'énergie pourraient compléter ces recettes.

Au vu de ce qui précède, l'investissement réalisera un rendement supérieur à 2.5%.

Afin d'équiper leurs locaux commerciaux, les différents partenaires financeront la majorité des travaux de second œuvre et d'équipements de leurs commerces. Le montant cumulé de ces travaux et achats se montera à plus de 2 millions.



4. Conclusion

Un centre commercial

- **Idéalement situé en bordure de l'axe routier Sierre/Crans-Montana**
- **Accessible en transports publics et à pied**
- **Au cœur d'une nouvelle commune dynamique de près de 5000 habitants répartis sur 3 villages**
- **Composé de commerces prisés en zone périurbaine**
- **Dont l'ouverture permettra l'installation d'un cabinet de médecins (3 généralistes) à l'emplacement actuel de l'enseigne Volg à Veyras**
- **Dont le financement peut être assuré sans recourir à l'emprunt ou péjorer d'autres investissements sur le territoire communal**

5. Acceptez-vous la demande de crédit complémentaire de 2,5 millions de francs pour la construction du centre commercial Noble-Contrée à Veyras et son financement ?

Le Conseil communal de Noble-Contrée