

## ASSEMBLEE PRIMAIRE EXTRAORDINAIRE

Lundi 16 octobre 2023  
Salle de gymnastique de Veyras

### 1. Ouverture de l'assemblée

Le président Stéphane Ganzer ouvre la séance et salue en préambule la mémoire de Mme Marion Bruttin Gomes, enseignante de Venthône décédée la veille. Puis il souhaite la bienvenue aux 391 personnes présentes à cette huitième assemblée primaire de la Commune de Noble-Contrée.

Cette assemblée primaire extraordinaire a comme sujet principal la demande d'approbation d'un crédit complémentaire de 2,5 millions de francs pour la construction du centre commercial Noble-Contrée à Veyras et son financement.

Conformément aux dispositions de l'art. 77 al. 2 de la loi sur les communes du 5 février 2004 (ci-après LCo): « Dès qu'un crédit d'engagement se révèle insuffisant, un crédit complémentaire doit être requis de l'autorité compétente. ».

Le Conseil communal a réuni l'assemblée dans la salle de gymnastique de Veyras et propose une discussion ouverte en fin de séance.

Il informe que la convocation a été effectuée dans les délais légaux selon les modes de convocation suivants : pilier public, bulletin officiel, site Internet [www.noble-contrée.ch](http://www.noble-contrée.ch) et journal d'informations communal « en commun ».

Le président mentionne les documents que l'assemblée a reçus à l'entrée de la salle, à savoir l'ordre du jour ainsi que le message explicatif à l'assemblée primaire relatif à la demande d'un crédit complémentaire pour le centre commercial Noble-Contrée.

Le président donne connaissance des points de l'ordre du jour conformément à l'art. 10 LCo. M. Stefan Hort prend la parole et demande l'ajout d'un objet complémentaire à l'ordre du jour de l'assemblée, pour ce qui concerne le projet de construction « Pré du Chêne » à Venthône. Le président souligne que cette demande n'est pas recevable, en vertu de l'art. 10 LCo qui permet uniquement de retirer un objet avec l'accord de l'assemblée. Puis il indique regretter le climat délétère actuel de même que les agissements et menaces du « Groupement pour la Défense du Patrimoine de Noble-Contrée » au cours de ces derniers mois. Il en appelle désormais à un retour à la sérénité et au fair-play.

Enfin, le mode de convocation n'appelle pas d'autre commentaire et l'ordre du jour est accepté tel que présenté.

## **2. Demande d'un crédit complémentaire de 2,5 millions de francs pour la construction du centre commercial Noble-Contrée à Veyras et son financement**

Le président présente en détail le projet du centre commercial Noble-Contrée et son financement, en l'illustrant par un diaporama informatique. Il dresse tout d'abord l'historique de ce dossier démarré en 2013, qui a grandement été ralenti par deux oppositions distinctes, puis pour lequel la commune a obtenu en ce début d'année 2023 l'autorisation de construire. De plus, il souligne que l'assemblée primaire de Veyras a accepté en mai 2018 un crédit d'engagement de 4 millions de francs. Il rappelle que, selon l'art. 77 al. 2 LCo : « Dès qu'un crédit d'engagement se révèle insuffisant, un crédit complémentaire doit être requis de l'autorité compétente. ».

Puis il passe la parole à l'architecte M. Léonard Bender du bureau atLB Sàrl, en charge du projet. Il commente une présentation dynamique permettant de découvrir l'intérieur des différents commerces (magasin Migros, pharmacie et tea-room/boulangerie) ainsi que leur volumétrie. Il détaille également les accès permettant de se rendre au centre commercial, que ce soit à pied, en transports publics ou en voiture.

Le président évoque l'occupation des différentes surfaces commerciales, avec une enseigne Migros de 400m<sup>2</sup>, une pharmacie indépendante et un grand tea-room/boulangerie avec terrasse couverte. A cela s'ajoutent 2 étages de parking sous-terrain (dont l'un sera dévolu aux clients des commerces) ainsi que des places de parc complémentaires en extérieur. Pour rendre la construction exemplaire sur le plan énergétique, la commune projette d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture du magasin de même que sur ses façades Sud et Ouest, en collaboration avec Migros Valais.

D'autre part, il précise l'acte signé fin 2018 avec les copropriétaires de la PPE Noble-Contrée à Veyras, qui ont cédé à la commune une surface de terrain de 574m<sup>2</sup> en échange d'une mise aux normes sismiques du bâtiment actuel, d'un nouveau parking privatif et d'un meilleur accès à l'immeuble.

Il passe ensuite la parole aux différents partenaires commerciaux du centre commercial ainsi qu'au directeur des magasins Edelweiss Market (qui exploite une enseigne à Miège et à Venthône) :

- Migros Valais : M. Renaud Clavien, membre de la direction et habitant de Miège, mentionne les différents concepts de magasins développés par Migros. Pour ce qui concerne Veyras, il s'agira d'une enseigne « Migros Partenaire » avec un contrat de franchisé. Cette formule permet entre autres d'être approvisionné quotidiennement en produits frais par la coopérative tout en complétant librement l'assortiment par des produits locaux, de marque ou encore des boissons alcoolisées.



- Pharmacieplus : M. Eric Bussat, directeur de ce groupement de près de 100 pharmacies indépendantes en Suisse, indique que les premiers contacts ont été établis il y a près de 10 ans pour investir dans le projet de Veyras. Il précise que leurs pharmacies sont propriétés des pharmaciens et que leur crédo est la proximité (avec la population de même qu'avec les partenaires), raison pour laquelle leurs officines sont majoritairement situées dans des villages (p.ex. à Vissoie et à Vétroz en Valais). L'enseigne « pharmacieplus » est spécialisée dans le domaine de la prévention et du dépistage, adapte son assortiment aux besoins de la population et s'implique sur le plan local. Il conclut en lançant un appel concernant la recherche de pharmaciens.
- Taillens : M. Nicolas Taillens, directeur, mentionne avoir intégré le projet en cours de route suite à la réouverture le 14 février 2022 du tea-room/boulangerie au cœur de Veyras. Il remercie à cet effet le soutien très apprécié de la commune ainsi que celui de la population. Pour ce qui est de l'intégration au centre commercial Noble-Contrée, il projette de continuer à proposer une ouverture « 7 jours sur 7 » et « 365 jours par année ». Il se réjouit de ces nouveaux locaux, plus spacieux et modernes, qui correspondront davantage à ce que l'enseigne Taillens a envie de proposer en termes de tea-room (avec petite restauration) et de boulangerie/pâtisserie (avec un assortiment de produits plus large).
- Edelweiss Market : M. Albert Asanovic, directeur, remercie en préambule la commune pour la bonne collaboration en lien avec les 2 enseignes de Miège et de Venthône ainsi que de l'avoir invité à cette assemblée. Il souligne l'importance de la diversité de l'offre commerciale et de la complémentarité vis-à-vis de l'intégration de la Migros à Veyras, même si cette implantation aura certainement un impact sur le chiffre d'affaires. Puis il mentionne le rôle essentiel des commerces de proximité/village, qui peuvent être considérés comme de petites enseignes de moins de 2 millions de chiffres d'affaires. Enfin, il évoque l'actualité politique liée à l'interdiction d'ouvrir le dimanche matin pour 11 magasins « Edelweiss Market », en vigueur depuis octobre 2022. La situation financière des enseignes concernées s'est dès lors grandement péjorée et 2 d'entre elles ont dû fermer (à Fully et Collonges).

Le président poursuit la présentation en détaillant la partie financière du projet. Il rappelle le crédit d'engagement de 4 millions accepté voilà 5 ans par l'assemblée primaire de Veyras, dont les coûts avaient été estimés sur la base d'un devis établi en 2017. Entretemps, plusieurs éléments expliquent la hausse significative des coûts, les principaux facteurs étant :

- La forte inflation de ces dernières années qui a provoqué près de CHF 800'000.- de surcoûts.
- Des travaux non budgétisés liés aux transformations pour les 2 commerces (pharmacie et tea-room/boulangerie) intégrés au rez-de-chaussée de l'immeuble.



- La réalisation d'une estimation plus fine par les bureaux techniques, également pour ce qui concerne les espaces communs (sanitaires, ascenseur, pergola, etc.).
- De nouvelles normes, liées entre autres au parasismique et à la sécurité incendie, ainsi que de nouveaux choix de construction.

Le devis mis à jour en 2023 se monte à un total de 6,5 millions de francs, soit environ 4,9 millions pour le bâtiment Migros et les 2 niveaux de parking sous-terrain et environ 1,6 million dévolu aux transformations de l'immeuble Noble-Contrée. Il souligne que ce financement communal pourra, grâce à notre fortune, être assuré sans recourir à l'emprunt et sans péjorer d'autres investissements.

Il poursuit en précisant les recettes projetées à plus de CHF 190'000.- par année. Dans le détail, celles-ci se composent des loyers commerciaux pour environ CHF 180'000.- (qui seront à terme indexés au chiffre d'affaires) et de la location de places de parc intérieures pour environ CHF 12'000.-. De plus et 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 brut supérieur à 2,5%.

Il conclut par la mise en avant des nombreux atouts du centre commercial pour notre commune puis précise l'effet « domino » lié à l'installation future d'un cabinet de médecins dans les locaux de l'actuel magasin Volg à Veyras.

Le président ouvre ensuite la discussion en passant la parole à l'assemblée pour les questions liées au centre commercial Noble-Contrée et la présente demande de crédit complémentaire.

M. Pierre Perren se pose plusieurs questions à la lecture du message explicatif, dont le mode de calcul du taux de rentabilité de 2,5% (si prise en compte de l'achat consenti en 2013 ainsi que des charges payées ces 10 dernières années). Il souligne également que l'indice de l'inflation des coûts de la construction se situerait en deçà des surcoûts énoncés au préalable. Le président confirme qu'il s'agit d'un rendement brut calculé sur la base des coûts de la construction à venir ainsi que des frais d'études. Quant aux charges d'immeuble versées, celles-ci sont liées à la longue procédure et la commune aurait bien entendu préféré débiter plus rapidement la construction.

M. Bernard Remion est de l'avis qu'il serait plus judicieux de redimensionner le projet et ne cache pas son scepticisme concernant l'arrivée de la Migros, par rapport aux petits commerces de villages. Il soumet dès lors une proposition en 7 points, en privilégiant l'intégration de la pharmacie, du tea-room/boulangerie ainsi que du cabinet médical sur le plat de Veyras, tout en conservant les commerces de proximité aux emplacements actuels. Le président le remercie pour son point de vue, qui ne correspond toutefois pas à la logique communale dans laquelle s'inscrit ce projet de centre commercial.

M. Pascal Chollet évoque des similitudes avec le projet « Pré du Chêne » à Venthône, la commune s'associant à des prestataires privés qui la sollicitent pour le développement du



centre commercial sur une parcelle communale. Il est dérangé par le fait d'avantager des partenaires privés au détriment de la collectivité et de ses concitoyens. A cet effet, il mentionne notamment que le rendement moyen attendu du projet présenté ce soir est inférieur à celui du marché. Finalement, il propose à l'assemblée de refuser le crédit complémentaire pour des projets qu'il juge précipités.

M. Philippe Perren demande au Conseil communal pour quelle raison il n'adopterait pas la même stratégie que pour le projet « Pré du Chêne », à savoir vendre la parcelle et le projet. Le président avoue qu'il aurait espéré qu'un partenaire commercial s'intéresse à financer le projet dans son ensemble, cela n'a toutefois pas été le cas.

M. Yves Haenni se questionne si la densification est suffisante et si la commune a pensé à ses aînés avec ce projet.

Mme Katalin Epiney affirme se réjouir grandement de l'ouverture de ce centre commercial comprenant également une pharmacie de proximité, vis-à-vis des familles établies dans la commune mais elle voit également une opportunité de choix pour les aînés.

M. Bernard Masserey prend la parole et demande de voter à bulletin secret sur cet objet. Le président souligne que, conformément à l'art. 16 al. 2 LCo, cette proposition doit être acceptée par le cinquième de l'assemblée (à savoir 78 avis favorables au minimum).

Le président demande à l'assemblée de se prononcer par main levée et seuls 13 citoyens acceptent la proposition de vote à bulletin secret, qui est de ce fait refusée.

La parole n'étant plus demandée et en vertu de l'art. 17 LCo et des art. 81 et suivants de l'Ordonnance sur la gestion financière des communes (OGFCo), le président demande à l'assemblée de se prononcer par main levée et pose la question suivante : « Acceptez-vous la demande d'un crédit complémentaire de 2,5 millions de francs pour la construction du centre commercial Noble-Contrée à Veyras et son financement ? ».

L'assemblée accepte alors par 363 approbations, 7 abstentions et 21 oppositions la demande de crédit complémentaire pour le centre commercial Noble-Contrée.

Le président remercie les citoyennes et citoyens pour cette approbation et la confiance témoignée.

### 3. Divers

Le président introduit ce dernier point à l'ordre du jour en mettant en avant ces 2 prochains événements :

- Don du sang le 25 octobre 2023 à la salle de gymnastique de Venthône (organisé par les Samaritains du Grand-Bisse en collaboration avec la Société Jeunesse Noble-Contrée) ;



**Noble —  
Contrée**  
COMMUNE

- Elections fédérales ce week-end avec plusieurs candidats pour le Conseil national issus de nos villages. Il invite les citoyens à aller voter et faire voter.

Le président passe ensuite la parole à l'assemblée pour les questions.

M. Stefan Hort aborde à nouveau le projet « Pré du Chêne » en faisant part de son étonnement vis-à-vis d'échanges qui se sont produits sur les réseaux sociaux. Puis il revient sur les arguments présentés dans le tout-ménage édité par le « Groupement pour la Défense du Patrimoine de Noble-Contrée ». Le président souligne que le moment n'est pas opportun pour rouvrir le débat sur ce dossier, alors qu'une séance d'information publique a eu lieu voilà 1 mois et que les arguments/opinions ont pu être échangés à cette occasion. Puis le conseiller Grégoire Clavier fait part de sa désapprobation vis-à-vis du climat actuel puis évoque son dernier échange avec l'association Ventona Nostra. Cette dernière a récemment annulé une séance avec une délégation du Conseil communal, car des élus de Miège et Veyras y participaient. Il tient à souligner que s'il est élu, c'est pour représenter la commune de Noble-Contrée dans son ensemble et non pas uniquement le village de Venthône. Il aborde également les différentes démarches menées pour le projet de nurserie à Venthône, qui a été préavisé favorablement par le Service cantonal de la jeunesse.

M. Stefan Hort prend à nouveau la parole puis le président remercie tous les citoyens de leur présence en nombre et leur participation. Il transmet également ses sincères remerciements à ses collègues du Conseil communal, aux membres du personnel et des commissions communales, ainsi qu'aux sociétés et associations villageoises. Enfin, il remercie les participants de leur intérêt porté à la chose publique, tout comme leur collaboration, compréhension et confiance témoignée dans les options choisies et les voies suivies pour le développement harmonieux de notre municipalité de Noble-Contrée. Il assure de la disponibilité et de l'engagement du Conseil communal et il envisage l'avenir avec sérénité et détermination.

L'assemblée se termine à 21h35 par le partage du verre de l'amitié et l'ouverture de la discussion hors protocole.

#### ADMINISTRATION COMMUNALE

**Stéphane Ganzer**

Président

**Samuel Favre**

Secrétaire communal