

## Cour de Gare à Sion

# Plus qu'un quartier, un train de vie

Le chantier de Cour de Gare, en plein centre-ville de Sion, avance à toute allure. Ce quartier en construction bénéficie d'un emplacement exceptionnel, à l'articulation de la ville historique et de la ville du XXI<sup>e</sup> siècle, *the place to be* pour les logements, commerces, bureaux et événements qui viendront s'y implanter. Quelque 640 habitants, 750 employés et environ 10 000 pendulaires se côtoieront au quotidien; la fin des travaux est prévue pour l'automne 2024. Le Groupe Comptoir Immobilier (CI) est l'un des principaux acteurs de ce projet ambitieux, qui comprend huit bâtiments répartis sur un périmètre de 16 000 m<sup>2</sup>.



GROUPE COMPTOIR IMMOBILIER

Cour de Gare va bien au-delà d'un simple projet immobilier: il représente un enjeu central pour le développement de la ville de Sion.

Pendant longtemps, la zone près de la gare de Sion n'avait rien d'engageant: elle abritait des entrepôts avant de céder la place à un vaste parking à ciel ouvert. Dans le but de reconvertir cette friche, les CFF et la Municipalité de Sion lancent en 2008 un concours au niveau européen. Avec la collaboration du Groupe CI, la procédure prend ensuite la forme d'un mandat d'études parallèles: en 2011, la proposition du bureau d'architectes valaisan Bonnard + Wæffray est retenue. Il s'agit alors de modifier le plan de zone et d'élaborer un plan de quartier, des démarches gérées par CI Conseils, pilote et coordinateur du projet.

GROS PLAN

## Sion, chef-lieu d'un canton dynamique

Au cœur de l'un des plus vastes domaines skiables d'Europe, Sion est une étape essentielle sur la route reliant le nord des Alpes à l'Italie. Avec ses 35 000 habitants (le double durant la semaine si on compte le nombre de travailleurs), Sion est également le fer de lance d'un canton et d'une région en plein essor. Cette ville présente de multiples avantages: une qualité de vie unique; un climat et un ensoleillement privilégiés; un accès rapide à de nombreuses stations touristiques; un terroir à forte personnalité; une offre culturelle riche en événements et festivals.

Epicentre de la recherche scientifique du canton, le Campus Energypolis fait rayonner Sion et le Valais. Il a pour piliers trois institutions d'envergure: l'EPFL Valais-Wallis, la Fondation The Ark, incubatrice de start-ups, et la HEI, rattachée à la HES-SO Valais-Wallis. Par ailleurs, le projet d'une télécabine - qui permettra aux touristes et aux résidents de rejoindre le domaine des 4 Vallées depuis Sion - est à l'étude. Dernier atout et pas des moindres: la fiscalité du Valais est la plus attractive de Suisse pour les PME!



La fin des travaux est prévue pour l'automne 2024.

Un appel à investisseurs se conclut en septembre 2017 par la signature des contrats d'acquisition des terrains et le transfert de propriété au Crédit Suisse Fondation de placement fin 2017. CI Conseils dépose une demande d'autorisation de construire en 2018, homologuée en 2019. Le permis de construire entre en force au printemps 2020 et, quelques mois plus tard, les travaux peuvent démarrer.

Cour de Gare va bien au-delà d'un simple projet immobilier: il représente un enjeu central pour le développement de la ville de Sion. «Cette opération complexe, avec des affectations multiples en plein centre urbain et proche des voies ferrées représente de multiples défis à relever, que peu d'acteurs sont à même d'appréhender dans leur ensemble, souligne Alexandre Castillon, directeur du département CI Conseils. Sans parler de la connaissance du tissu local, dont le Comptoir Immobilier peut se targuer, avec des antennes valaisannes à Sion et à Sierre. S'ajoutent à cela les ressources nécessaires à la réalisation d'un tel projet, la 'force de frappe', en quelque sorte. Tous nos départements - commercial, mise en valeur, gérance locative, gérance de quartier, marketing/communication - sont d'ailleurs sollicités dans ce projet d'envergure».

### Un pôle attrayant doté d'une formidable accessibilité

Développement urbain multifonctionnel, Cour de Gare comprend 302 appartements locatifs, du studio au 4,5 pièces, typologies qui permettent de répondre aux tendances diversifiées en matière d'habitat. «Avant même que les logements ne soient mis sur le marché, l'intérêt se fait déjà sentir,

notamment de la part de personnes âgées désireuses d'habiter au centre-ville et d'étudiants à la recherche d'un studio adapté à leur budget et à proximité immédiate des Hautes Ecoles, indique Julien Portmann, chargé de la mise en valeur commerciale de Cour de Gare au CI. Dès le deuxième étage, les appartements jouissent d'un magnifique dégagement sur la plaine du Rhône». A relever que le projet architectural est conçu de manière à limiter les nuisances vibratoires et sonores provenant du rail voisin.

Pour le shopping, les habitants et usagers n'auront pas à se déplacer, puisque 5759 m<sup>2</sup> sont destinés aux surfaces de détail (en location, CHF 450.-/m<sup>2</sup>/an). La moitié de ces arcades ont déjà trouvé preneur, soit douze surfaces commerciales dont six accueilleront des cafés-restaurants et six autres des magasins et services. Julien Portmann, précise: «Essentiellement situées en pignon des bâtiments, les surfaces proposées vont de 75 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup>, soit de petits espaces, mais qui peuvent être regroupés. Pour assurer la dynamique du quartier, un maximum de diversité (type d'enseignes, taille, etc.) est souhaité». Nombre de commerçants ont déjà identifié à Cour de Gare un très fort potentiel, du fait de la centralité et de la connectivité du site.

Aux extrémités du périmètre, deux bâtiments accueilleront les bureaux (10 372 m<sup>2</sup>), surfaces administratives modulables au gré du preneur. A «Centre 1», qui donnera sur la place de la Gare, il s'agira de plateaux de 500 m<sup>2</sup> non divisibles. A «Mayennets 2», ce seront des plateaux de 1100 m<sup>2</sup> divisibles et disponibles dès 80 m<sup>2</sup>. La commercialisation des bureaux sera lancée prochainement. Le Comptoir Immobilier s'implantera d'ailleurs à Cour de Gare avec sa principale

agence du canton du Valais; cette présence assurera une gestion de quartier innovante. Par ailleurs, un hôtel (Holiday Inn Express & Suites) doté de 120 chambres sera érigé: les touristes qui y séjourneront pourront profiter des atouts d'une ville située à moins d'une heure de nombreuses stations de montagne. Enfin, une salle de concert et de congrès (600 places) permettra d'accueillir de nombreux événements. Entre toutes ces activités et une population aux profils variés, des synergies se développeront, donnant naissance à un quartier très vivant.

### Exemplaire sur tous les plans

Grâce à la proximité immédiate des transports publics, le projet Cour de Gare se veut entièrement piéton (livraisons aux commerces autorisées). Le nombre de places de parking est fortement limité, soit 625 emplacements sur deux niveaux de sous-sol, dont 300 places publiques; en effet, les personnes qui choisiront d'habiter à Cour de Gare n'auront pas forcément besoin de posséder une voiture. Quant aux cyclistes, ils auront à leur disposition une vélostation. Une place - dénommée «Place du XXI<sup>e</sup> siècle» - servira de lieu de détente et de rencontre. Des aménagements paysagers, ainsi que du mobilier urbain, viendront animer les lieux. Enfin, Cour de Gare jouera un rôle de transition entre deux espaces urbains, grâce à la construction d'une passerelle qui reliera le nouveau quartier à celui des Hautes Ecoles (Campus Energypolis). En accord avec le Plan directeur communal, le Comptoir Immobilier inscrit son activité dans une démarche de Haute Performance Énergétique (HPE). «Les immeubles et équipements de Cour de Gare seront labellisés Minergie, avec une efficacité énergétique correspondant à Minergie P, ce qui offrira la garantie d'une utilisation respectueuse et efficace de l'énergie», relève Alexandre Castillon. Le système de chauffage global sera raccordé au réseau de chauffage à distance. Véritable enjeu énergétique pour la Ville de Sion, ce vaste système utilisera la force hydrodynamique du Rhône et desservira un large périmètre et de nombreux bâtiments.

Fort de son expérience dans des projets d'ampleur similaire, tels que Belle-Terre à Thônex/GE, le Comptoir Immobilier met en œuvre, une fois de plus, son savoir-faire. ■

VÉRONIQUE STEIN