

## **APCACH**

Association des propriétaires de chalets et d'appartements de Champéry  
Rue du Village 43  
1874 Champéry

### **LISTE DE QUESTIONS DE L'APCACH**

**Référence au document d'information « Complexe hôtelier multi-sites 4\* à Champéry.**

#### **1) Les origines du projet :**

- a) Comment était composé le groupe Champéry 2020, qu'elles étaient les bases de travail, le rapport final est-il disponible ?

*Réponse: A l'origine, c'est à un groupe de résidents secondaires que l'on doit un rapport de base sur la vision de Champéry à moyen – long terme. Ce rapport a été remis par ce groupe au président de la Commune de Champéry en septembre 2003. Fin 2005, un groupe de 4 personnes, composé de MM. Martin Gygax, Louis Moix, Steve Theytaz et Henri-Pierre Galletti a poursuivi la réflexion en y intégrant des éléments reflétant également la vision des acteurs touristiques régionaux et une démarche marketing classique (Qui sommes nous ? Où en sommes nous ? Où voulons-nous aller ? Comment voulons-nous y aller ?). Le fruit de cette réflexion a fait l'objet d'une présentation au Conseil communal en avril 2006, puis à la population en mai 2006.*

#### **2) Complexe hôtelier 4\* multi-sites :**

- a) Que recouvre, en termes de marketing et projets concrets, l'objectif de positionnement de la station « sport chic, charme et authenticité » ?

*Réponse: Une étude menée en 2004-2005 et commandée par l'organisme touristique faîtier de la région, Portes du Soleil - Chablais Tourisme SA (CTSA) auprès du consultant indépendant M. Martin Gygax a permis de définir un positionnement précis et différencié pour chacune des stations suisses des Portes du Soleil (montagne + plaine). C'est sur la base d'une analyse forces / faiblesses / opportunités / risques (SWOT) de chaque entité touristique de la région que ces positionnements ont été définis ; le positionnement de Champéry tel que mentionné entre dans ce cadre ; il a été validé par les organismes locaux compétents (société de développement et Commune). Le but de cette démarche est d'éviter une concurrence marquée entre les stations d'une même région.*

#### **3) Les Maisons de Biarritz :**

- a) Comment cette société est-elle entrée en contact avec Champéry ?
- b) D'où provient son financement ?
- c) Quel est le niveau de ses fonds propres ?
- d) Les obstacles liés à la Lex Friedrich ont-ils déjà été abordés et levés ?
- e) A part le domaine de Fayence a-t-elle réalisé d'autres opérations ?
- f) Quelles références peut-elle donner ?
- g) Des renseignements commerciaux fiables ont-ils été sollicités sur la société, son fondateur actionnaire et l'investisseur institutionnel Ciclad ?
- h) Qu'elles sont démarches envisagées pour auditer les chiffres d'affaires indiqués et dans quels délais ?

- i) A quel stade en est le soutien des établissements bancaires helvétiques ?
- j) Les répercussions fiscales pour Champéry ont-elles été estimées ?

**Réponse:** La plupart des 10 sous-questions de la question 3 ont largement été abordées en AP du 26.02.07 et en séance d'information de l'APCACH du 10.03.07, ainsi que dans le document public de 8 pages et le catalogue général MdB remis à ces occasions. Pour le surplus, les renseignements commerciaux, financiers et juridiques sur les MdB ont été pris par des spécialistes en la matière. Enfin, l'état des discussions entre les MdB et les banques n'est pas de nature publique ; les contacts sont cela dit bien réels et avancés.

#### 4) Les bâtiments et terrains concernés par le projet :

- i) Au sujet du DDP, les conditions de la rente et de retour ont-elles déjà été abordées ?
- ii) A qu'elles conditions les MdB s'engagent-elles à prendre en charge toute perte d'exploitation du Palladium, qu'elles garanties est-il envisagé de solliciter ?

**Réponse:** Ces deux aspects, ainsi que plusieurs autres, sont réglés par la convention qui liera les trois entités concernées par le projet (Commune, Fondation CNSG, MdB). Cette convention (qui est un élément clé de la transaction) fait l'objet de toutes les attentions des partenaires et des juristes. Le DDP institué en faveur des MdB prévoit un retour gratuit en faveur de la Commune des installations à son échéance. Les juristes de la Commune et ceux de la Fondation examinent les mesures autorisées par le droit suisse en vue de verrouiller autant que faire se peut cette convention. Dans cet esprit, les dispositions adéquates figureront aussi dans les actes notariés à passer. En outre, une commission paritaire d'arbitrage sera chargée de veiller au respect de la convention sur le long terme. De plus, les MdB sont parfaitement au courant de la situation d'exploitation (déficit du Palladium). Elles ont intégré ces chiffres dans leur plan de gestion.

#### 5) Calcul du prix des terrains communaux vendus :

- a) Quelle densité est prévue pour la surface de 8'710 m<sup>2</sup> ?

**Réponse:** Cf ; réponse à la question 9

- b) Quelles garanties ont été envisagées pour assurer l'accès aux installations du Palladium par la population de Champéry ?

**Réponse:** Cf : réponse à la question 4

- c) Les tarifs préférentiels peuvent-ils également concerner les propriétaires de résidences secondaires ?

**Réponse:** Non, ils sont réservés à la population résidente

- d) Ne semble-t-il pas y avoir une contradiction quant à la répartition des coûts de démolition de l'ancien centre sportif entre le tableau de la page 4 et le chiffre 1 de la page 5 ?

**Réponse:** Les coûts de chacune des 2 opérations (environ 300'000.- par opération) ont été évalués par des entreprises spécialisées. Par contre le ch. 1 de la page 5 comporte effectivement une erreur de formulation qui nous a malencontreusement échappé lors de la rédaction du fascicule: il est bien clair que les coûts de transfert des tennis sont à la charge de la Fondation CNSG et non à la charge de la Commune (la réalisation des tennis faisant

*partie intégrante du projet initial du Palladium). Cet élément sera relevé à l'occasion de la prochaine AP. La démolition des bâtiments de l'ancien centre sportif est par contre bien à la charge des MdB.*

- e) La Commune a-t-elle déjà fait une étude globale d'impact du projet sur les équipements nécessaires dans un concept de développement durable ?

***Réponse:** Une étude d'impact est en cours; elle est d'ailleurs obligatoire au sens de la loi. Dans ce cadre, un cahier des charges pour l'aménagement spécial de chacun de ces 3 sites en zone d'intérêt général (ZIG) sera établi, permettant de définir les éléments à prendre en compte, notamment les circulations automobiles et piétonnes. Ce cahier des charges permet une conception globale par secteur et donne une garantie supplémentaire quant à l'intégration au site. Pour la question du développement des équipements (plan général d'évacuation des eaux et autres), cet aspect est évalué par un bureau d'ingénieurs spécialisé (CERT).*

- f) Des garanties de bonne fin des projets de constructions des MdB peuvent-elles être fournies ?

***Réponse:** Les conditions financières seront fixées dans la convention (garanties bancaires, pénalités éventuelles). Par ailleurs, l'autorisation de construire fixera les autres critères à respecter par les MdB. Complément: Cf : réponse question 4*

- g) En cas de vente par les MdB un droit de préemption est-il envisagé ?

***Réponse:** L'objectif fixé consiste à assurer l'utilisation hôtelière sur le long terme des constructions réalisées. Un droit de préemption est cependant à l'examen par nos juristes et pourra figurer dans la convention et les actes à passer avec les MdB. Par ailleurs, la durée d'exploitation des infrastructures hôtelières sera déterminée par les conditions fixées par l'Etat dans l'autorisation d'exploiter (de longue durée). Le projet des MdB est aujourd'hui étudié tant par les autorités juridiques cantonales que fédérales, au regard des dispositions de la lex Koller. L'établissement ne pourra en aucun cas être transformé en appartements pendant la durée de l'exploitation concédée. Cette obligation sera en outre opposable à tout repreneur pendant cette même durée.*

#### **6) Retombées pour la station de Champéry :**

- a) Comment se fera le choix des 130 emplois à créer, une priorité a-t-elle été envisagée pour la population locale, au moins sur le principe ?

***Réponse:** Il ne peut évidemment y avoir de garantie d'embauche pour la population locale. Toutefois, le personnel actuel du Palladium sera entièrement repris par les MdB. En outre, à compétences égales, l'engagement de personnel local est un avantage pour les MdB qui donneront par principe préférence aux résidents (logement, connaissance du tissu local etc.). Ce point a été abordé par le président des MdB lors de son intervention devant les citoyens le 17 janvier 2007.*

- b) La Commune ne profiterait-t-elle pas d'étudier parallèlement un projet de coopérative d'habitation pour favoriser le logement des jeunes sur la Commune ?

***Réponse:** Le thème de la capacité des autochtones à continuer à vivre dans leur village est un aspect central de la politique de développement du village pour les années à venir. Un projet de révision du plan de zones a d'ailleurs été établi, mais refusé par la population en juin 2006. Mais cette question reste d'une grande actualité.*

7) *Situation de la fondation CNSG et retombées :*

- a) D'autres pistes ont-elles été envisagées pour faire face au déficit annuel estimé à 1M ?

*Réponse: Oui, certaines suggestions ont même fait état de la possibilité d'instituer une taxe communale à percevoir auprès des propriétaires de chalets et d'appartements, pour financer le déficit annuel du Palladium. Cette manière de faire est illégale. Il n'est pas possible d'introduire un impôt spécial pour financer une structure quelconque.*

- b) Le déficit d'exploitation évalué à 2 M pour trois ans avait-il été prévu initialement ?  
c) Où en sont les démarches pour assurer le financement durant cette période ?

*Réponse: Les 2 aspects évoqués ci-dessus sont du ressort du Conseil de Fondation CNSG. La Fondation (de droit privé) a analysé notamment depuis l'automne 2005 les différentes pistes permettant d'assurer la pérennité du Palladium ; elle préconise la solution telle que proposée. Les déficits d'exploitation à venir ont été évalués/validés par le Conseil de Fondation et les chiffres avancés sont globalement les mêmes depuis l'automne 2005. Les démarches visant à assurer le financement de la phase de transition (environ 3 ans avant ouverture du site principal) sont en cours mais suspendues à la décision populaire à venir ; la pérennité du Palladium à l'issue de cette période de transition est en effet une condition incontournable à l'entrée en matière des divers partenaires contactés. D'autre part, il est clair que la contribution communale durant la période de transition sera maintenue.*

8) *Retombées pour la Commune :*

- a) La Confédération et le Canton sont favorables au projet. Principe ou engagement ?

*Réponse: Les autorités fédérales et cantonales concernées appuient le projet, tant sous les aspects économiques que touristiques, juridiques, sportifs etc. M.- Cina, conseiller d'Etat, a pris personnellement ce dossier en main pour le défendre au niveau de la Confédération. Par le moratoire instauré dans plusieurs communes, il montre clairement qu'il veut un autre développement, celui de lits chauds, pour le Valais.*

- b) Dans un tout autre ordre d'idées, la Commune a-t-elle envisagé un parrainage avec une autre station sportive en Europe ou en Amérique du Nord pour dynamiser et développer des synergies ?

*Réponse: Non ; toute idée constructive à ce sujet est la bienvenue.*

9) *Questions foncières et d'aménagement du territoire :*

- a) Pour 3 sites sur 4, les constructions prendront place sur la zone dite **mixte, résidentielle, et d'intérêt général**, à savoir :

*Réponse: Ces sites se situent actuellement en zone d'intérêt général (ZIG) et non pas dans une zone telle que mentionnée ci-dessus.*

- les parcelles constituant les terrains de l'ancien Centre Sportif résiduel, soit 6'821m<sup>2</sup> destinées à « l'Hôtel des Glaces »

*Il s'agit en fait de 7'387 m2*

- la parcelle occupée par les actuels tennis, soit 2414m2, destinées à « l'Hôtel des Dents Blanches »
- la parcelle au sud du National, parking et place de football, soit 2909m2 destinée à « l'Hôtel des Thermes »
- Pour rappel, les caractéristiques de la **zone mixte**, selon le plan d'aménagement communal en vigueur, sont les suivantes : densité maximale U = 0.6, ordre de construction non contigu, nombre d'étages admis R + 2 + C

*Réponse: Aujourd'hui, la ZIG n'est pas soumise à un indice d'utilisation du sol, ni de hauteur prédéfinis. Il est prévu d'établir une modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et zones (RCCZ) dans le but de créer une zone mixte commerciale, résidentielle hôtelière et para-hôtelière, de services, de détente et de loisirs, ainsi que d'intérêt public pour les 3 sites cités ci-dessus. Dans ce cadre, une réglementation idoine sera établie, définissant l'affectation de la zone ainsi que les dispositions constructives (hauteur, indice, DS...)*

*S'agissant de Chavalet, les chalets à construire respecteront les critères définis pour cette zone. Un plan de quartier a déjà été établi par les MdB.*

- En l'absence d'autres informations et sur la base des quelques croquis connus du projet hôtelier, un calcul à l'envers basé sur la capacité totale de lits annoncée, laisse supposer un dépassement de plus de 2 x de l'indice U, le non respect des gabarits et de l'ordre de construction et un dépassement de 2 à 3 niveaux du nombre d'étages prescrits.

*Réponse: Voir réponse question 9 a)*

- De plus, l'attribution du DS III (sensibilité au bruit) à la parcelle des tennis (Monteilly) est aussi en contradiction avec une destination d'hôtel, qui requiert le DS II
- Pour le 4<sup>ème</sup> site de Chavalet, le projet se situe en zone résidentielle à aménager, avec un indice U de 0.7, et les autres caractéristiques identiques à la zone ci-dessus. Sans renseignement sur les surfaces des parcelles privées en lice, il est impossible de vérifier l'adéquation du 4<sup>ème</sup> site au plan d'aménagement et je lui laisserai le bénéfice du doute

*Réponse: Le site de Chavalet se trouve aujourd'hui en zone en zone chalet A à aménager et non pas en zone résidentielle à aménager. De plus, ce site ne fait pas l'objet du vote du 4 avril 2007.*

- En conséquence, je formulerai ma question de la manière suivante : comment peut-on soumettre à l'approbation de l'Assemblée Primaire la vente des terrains communaux des 3 sites hôteliers du centre du Village sans aborder préalablement la question de la modification obligatoire du plan d'aménagement ?  
Pour rappel, le règlement des constructions et le plan d'aménagement est soumise à l'approbation de l'Assemblée Primaire et à l'homologation du Conseil d'Etat.

**Réponse:** Cette question est posée à l'envers: il faut d'abord que la population se prononce sur la vente. En cas de vote favorable, la Commune entreprendra les travaux liés à la modification partielle du PAZ et du RCCZ. Pourquoi, en effet, engager des moyens financiers sans garantie de réalisation ?

#### 10) Questions d'équipement et d'infrastructure

- a) Tennis : la question du déplacement des tennis me paraît évacuée trop rapidement par son projet d'installation sur le toit de la patinoire.
  - i) Pour avoir participé au groupe d'études du projet lauréat CNSG en tant que conseil en acoustique, vibration et physique du bâtiment, j'exprime mes craintes sur la viabilité d'une telle option, non seulement du point de vue de l'acceptance de la structure du bâtiment finalement retenue et exécutée par l'entreprise générale Implenia (ex Zschokke) mais aussi sur les conséquences physiques et les nuisances que ne manqueront pas de provoquer les nouveaux courts aux riverains immédiats des chalets en construction à l'est et aux clients de l'Hôtel des Glaces prévu à l'ouest.

**Réponse:** *Prise de position 16.03.2007 du de l'architecte (Franzetti Fabrice) chargé de la réalisation du Palladium:*

*"La structure de la halle a été exécutée en tenant compte de la contrainte des tennis sur le toit. Implenia (le constructeur), l'a également le confirmé. Quant à l'étanchéité, celle-ci ne sera pas supprimée ou modifiée, c'est le revêtement qui sera différent. L'aspect acoustique sera étudié en parallèle avec l'esthétique des parois entourant les tennis, à priori transparentes, que l'on peut traiter également "anti-bruit" à l'image des parois de l'autoroute N9".*

- 11) Accès : les croquis « visions d'artistes » disponibles ne renseignent en rien sur les possibilités d'accès des 3 sites du centre ni de celui, tout aussi problématique, de Chavalet. En préalable à une prise de décision, il me paraît indispensable que soit connu du public un plan global réaliste des circulations, accompagné d'un projet contraignant de répartition des coûts entre Commune et promoteurs pour sa réalisation.

**Réponse:** *Le bureau Transportplan (M. Schmid), chargé de l'étude d'impact environnementale (EIE), part du principe que le carrefour actuel permettant l'accès au Palladium ne sera pas modifié. Lors de l'étude, il s'attachera à organiser la circulation la plus possible sur la route de la Fin, afin de garder les nuisances qui y sont liées là où elles se trouvent déjà. Parallèlement à cela, M. Schmid préconise d'améliorer la circulation piétonne entre le Palladium et les Remontées mécaniques, de manière que les voitures soient laissées au parking dès l'arrivée des hôtes de l'hôtel. L'accès en serait également facilité pour ceux qui viennent en train. Tout ce système de circulation devrait être pensé et mis en place avec les Remontées mécaniques et leur projet de construction d'un parking. Une liaison avec la rue du Village serait alors aussi envisageable.*

- 12) Réseaux VRD (Voirie et réseaux divers) : ce sujet est passé totalement sous silence. Or il faut relever qu'une augmentation de la capacité d'hébergement de 950 lits ne peut pas se faire sans conséquences sur le fonctionnement des réseaux existants et le fonctionnement actuel de la station d'épuration de la Vièze. Quels sont les projets concrets établis pour faire face à cette augmentation de charge et quels sont les synergies/contradictions avec le plan de captation des eaux de

surface actuellement en cours de réalisation sur le territoire de la Commune (PGEE) ?

**Réponse:** Ce sujet n'est pas passé sous silence. Il a été abordé en AP du 26.02.2007, ainsi que plus rapidement à la séance d'information de l'APCACH.

La situation est connue : elle a été évaluée précisément et depuis de nombreuses années par le bureau CERT à Martigny. Des travaux d'adaptation du réseau sont de toute manière à réaliser à court et moyen terme, les normes étant toujours plus sévères en matière de séparation des eaux usées et des eaux de surface. L'arrivée des MdB ne changera rien à la problématique, le dimensionnement des conduites étant suffisant pour l'évacuation des eaux usées liées à ce projet. Seul le torrent devant le Palladium demande un réaménagement avant construction. Une évaluation des coûts directs a été effectuée par le bureau CERT: ceux-ci se montent à environ 300'000.- L'apport de liquidités nouvelles permettra à la commune de financer ces travaux, cas échéant.

#### **Ventilation des 300'000.-:**

- Hôtel des Glaces: total 160'000.-  
Collecte des eaux 30'000.-  
Torrent de la Ballaz 130'000.-
- Hôtel des Dents Blanches: total 40'000.- pour la collecte des eaux
- Place des Dents du Midi: collecte des eaux existante
- Complexe de Chavalet: total 100'000.-  
Collecte des eaux existante  
Evacuation des eaux pluviales (par infiltration ou par raccordement au torrent de Chavalet) 100'000.-

13) Parkings : le manque de places de parc dans et autour du Village est une évidence pour tous. J'ai néanmoins quelques difficultés à comprendre comment à la sortie de l'opération MdB la Commune trouve un avantage dans ce domaine : actuellement la place des Dents du Midi offre plus de places publiques de stationnement que les 130 places prévues et revendues à 10'000.-/pièce à la Commune après la vente de son terrain. En termes de bilan quantitatif, cette opération sera blanche mais coûtera 1.3 M° à la Commune, soit 0.3 M° de moins que le produit de la vente du terrain.

**Réponse:** Nous contestons le fait que la place des Dents du Midi puisse abriter plus de 130 places de parc dans sa configuration actuelle. On compte en effet aujourd'hui 25 m2 par place, ce qui donnerait au total 116 places pour un terrain parfaitement aménagé en parking, ce que la place des Dents du Midi n'est pas. Il est également faux de dire qu'il manque à l'évidence des places de parc. Quand les parcs et circulations ne sont pas organisés, on compte un besoin de 3 places par véhicule. On en vise actuellement 2 dans les projets d'aménagement. En améliorant l'utilisation des parcs futurs et la liaison piétonne le futur parking de la place des Dents du Midi et la rue du Village, on peut limiter le nombre de places nécessaires et les nuisances liées à la circulation, notamment dans la rue du Village, qui doit être rendue aux piétons, à la flânerie, au commerce, à la restauration et à la douceur de vivre dans un village préservé..

La question de la qualité et de l'accessibilité des nouvelles places parc est sans commune mesure avec la situation actuelle (places couvertes, non soumises aux intempéries, facilement accessibles depuis la route de la Fin, liaison piétonne entre le bas du village et la rue du village, etc.)

*D'autre part, malgré que la Commune vend le terrain de la place des Dents du Midi, elle sera toujours propriétaire de 130 places de parc.*

14) Piscines : Le destin des 2 piscines n'est pas clair : quid de la piscine extérieure, dont on sait qu'elle est indispensable à la production de froid du champ de glace de la patinoire et du curling. Qui assumera son entretien, sa rénovation et la continuité de son exploitation ? Quand à la piscine intérieure, la seule certitude actuelle est sa démolition. Quels sont les engagements pris (et dans quel environnement juridique) par MdB pour offrir une nouvelle piscine de dimension équivalente et publique ?

**Réponse:** *Le destin des deux piscines est très clair et a été maintes fois expliqué: la piscine extérieure et la pataugeoire enfant seront maintenues; une nouvelle piscine intérieure de taille au moins identique à l'actuelle sera réalisée. Pour les garanties, cf question 4.*

#### 15) Questions d'architecture

a) Les croquis publiés par MdB à ce jour laissent présager un conflit culturel probable, car les images proposées n'ont pas grand chose à voir avec le style de la vallée. Quels sont les dispositions prises ou à prendre permettant de garantir à la Commune que l'intégration architecturale de la promotion MdB représente une greffe viable pour l'architecture du Village ?

**Réponse:** *Lors de la modification partielle du PAZ et RCCZ, les dispositions constructives de la zone seront redéfinies dans la réglementation idoine. Ces dispositions ainsi que l'ensemble du dossier sera soumis à l'enquête publique (10j), puis à l'Assemblée primaire, puis 2° dépôt public (30j) et enfin homologation par le Conseil d'Etat.*

*Dans la procédure d'autorisation de bâtir, le projet de construction devra se conformer à la réglementation de la zone mixte nouvellement définie. La mise à l'enquête publique du dossier permettra encore – si nécessaire - aux opposants de faire valoir leur droit.*

*Enfin, la réglementation actuelle permet déjà à la commune d'intervenir si l'intégration au site d'une construction ne devait pas s'avérer adéquate. (Article 68 – en particulier le point b : « Le conseil communal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site,(...), même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale ».)*

b) Pourrait-on imaginer pour l'occasion un renforcement de la Commission municipale des constructions en la dotant d'un droit de veto pour garantir une intégration optimale des constructions MdB ?

**Réponse:** *La révision partielle du PAZ et du RCCZ ainsi que le cahier des charges prévu pour chacun des trois sites permettront de définir les critères d'aménagement des secteurs. La Commission des Constructions donnera un préavis au Conseil Communal. Elle est parfaitement compétente pour assumer son rôle et faire respecter ce cahier des charges. Elle traitera ce dossier avec la même rigueur que l'ensemble des autres dossiers.*

Merci d'avance !