



# COMMUNE ET BOURGEOISIE DE SAVIESE

---

## NOUVEAU QUARTIER AU CENTRE DU VILLAGE DE ST-GERMAIN PARCELLES N°4892 ET 4893

### DROIT DISTINCT ET PERMANENT (DDP)

#### 1 EDITO

St-Germain Centre est un projet qui permettra de rassembler autour d'un nouveau cœur de village toutes les activités administratives, culturelles, scolaires, commerciales et sportives qui se déroulent dans le secteur situé entre Moréchon, les alentours de l'église paroissiale et de la maison de commune. Le projet « Merci Ernest », primé lors du concours d'architecture, propose, avec sa place centrale entourée de bâtiments, de taille comparable aux bâtiments villageois des alentours, un nouvel itinéraire piéton intéressant et alternatif à la rue du Stade.

Ce projet est important pour notre commune et son développement harmonieux, car il permettra, dans sa première étape de réalisation, de répondre à des besoins actuels de notre communauté. Il y aura par exemple l'implantation d'un pôle médical fort, articulé autour d'un cabinet de groupe, essentiel à l'établissement de nouveaux médecins généralistes et spécialistes à Savièse. Autre pièce maîtresse du projet, le parking souterrain qui permettra de réaffecter une partie des places extérieures, rendant ainsi de la surface à la mobilité douce et permettant un aménagement routier plus harmonieux et respectueux du voisinage.

Pour se concrétiser, le projet St-Germain Centre a besoin d'un soutien fort de la part de la population saviésanne et de l'approbation d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles dédiées au projet qui sont la propriété de la municipalité et de la bourgeoisie de Savièse. Plus concrètement, le DDP consiste en un acte fixant la location des terrains pour une longue durée de 80 à 90 ans, contre un loyer annuel, tout en respectant des conditions fixées par les propriétaires du terrain. Le montant annuel de location est déterminé en fonction de la valeur du terrain et des installations existantes.

Ce DDP qui sera encore étoffé avant sa signature avec l'aide de spécialistes dans le domaine, permettra surtout de garantir une forte « empreinte » publique sur ce projet de St-Germain centre, par la détermination de conditions de location qui permettront aux utilisateurs finaux d'avoir des loyers abordables, propices à l'établissement, dans ces locaux, de commerces ou entreprises de la commune de Savièse.

Ce numéro de « Savièse information » apporte quelques compléments d'information sur le projet et donne quelques éclairages sur des aspects nouveaux qui répondent aux différentes questions et interrogations de la soirée d'information du 5 décembre 2016.

Les assemblées primaire et bourgeoisielle extraordinaires du 3 avril prochain seront décisives pour la suite du projet. Elles permettront de présenter, plus en détail, les éléments abordés dans ce numéro de « Savièse information », ainsi que de répondre aux différentes questions, tout en espérant au final convaincre et obtenir l'aval de la population.

J'espère pouvoir vous rencontrer nombreux lors de cette soirée.

Meilleures salutations

Sylvain Dumoulin

Président

---

## **2 LE PROJET**

### **2.1 Rappel**

#### **2.1.1 Le concours d'architecture**

Le projet du « nouveau quartier au centre du village de St-Germain » a été initié par la commune en 2014, sur la base d'un concours d'architecture. Il est né de la volonté de relier entre eux les différents centres d'activités du secteur, comme le centre culturel du Baladin, le centre scolaire de Moréchon, l'église de St-Germain, l'administration communale, le centre sportif et le centre commercial de la rue du Stade. S'ajoute à cela la volonté d'améliorer la cohabitation piéton-traffic sur la rue du Stade. En parallèle à l'élaboration de ce projet, il était aussi nécessaire de déplacer les activités qui ne sont à ce jour plus compatibles avec un centre de village, comme l'ancien terrain de football et les locaux de la voirie.

Le programme des locaux qui a servi de conditions de base pour le concours a été élaboré par le conseil communal, en rassemblant, dans une 1<sup>ère</sup> étape, tous les éléments nécessaires à court terme à la population de Savièse, comme un cabinet médical et un parking souterrain. Dans une 2<sup>ème</sup> étape, une large palette des besoins futurs éventuels a été consignée. Cette manière de procéder a permis d'obtenir des propositions de grande qualité, venues de plusieurs bureaux expérimentés. Le projet lauréat a été désigné par un collège d'experts, sur la base de critères de jugement contenus dans le règlement du concours.

### Représentation du projet « Merci Ernest » lauréat du concours



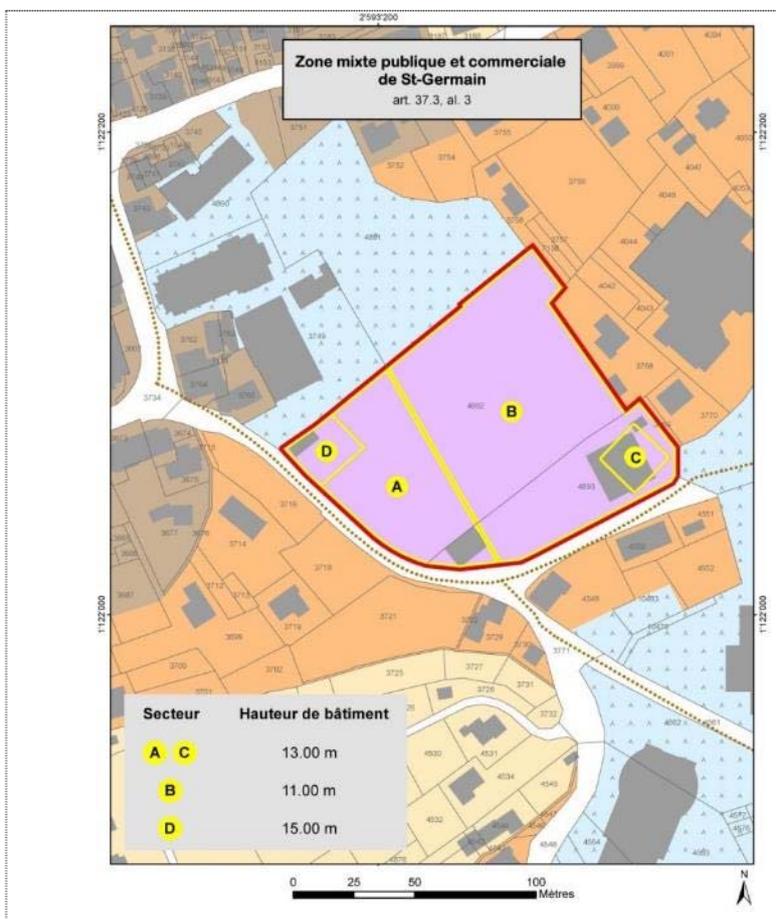
Un vernissage de l'exposition de tous les projets a par ailleurs été réalisé sur 3 jours, du 30 avril au 2 mai 2015. Le projet primé « Merci Ernest » est intéressant, car il prévoit des bâtiments dont la structure et la volumétrie s'inspirent de celles des bâtiments en périphérie du projet et qui constituent le village de St-Germain. Il laisse aussi un large espace au cheminement piéton, articulé autour d'une nouvelle place centrale bordée de commerces et d'activités diverses, permettant de recréer une vraie âme villageoise.

#### 2.1.2 La modification partielle du PAZ et du RCCZ

L'assemblée primaire, lors de sa séance du 14 décembre 2015, a approuvé une modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal de constructions et de zones (RCCZ), créant ainsi un secteur nommé « zone mixte publique et commerciale » au centre du village de St-Germain.

Le Conseil d'Etat a homologué les documents de la modification partielle précitée, lors de sa séance du 21 septembre 2016.

## Schéma directeur



Ce secteur permet le développement de services d'intérêts public, de commerces, de logements de location à loyer modéré ainsi que d'activités publiques et semi publiques. Ainsi tous les projets qui se réaliseront sur ces terrains, même s'ils sont financés par des fonds privés, garderont une empreinte publique forte, respectant ainsi la volonté du conseil communal.

L'aspect « loyer modéré » indique que les loyers seront fixés à prix coûtant, en excluant toute marge excessive pour l'investisseur, ce qui est compatible avec la réalisation d'appartements protégés ou sociaux.

Le programme des locaux prévus dans le projet lauréat du concours d'architecture est conforme aux prescriptions relatives à ce nouveau secteur.

### 2.1.3 Le plan d'aménagement détaillé (PAD)

Par la suite, un plan d'aménagement détaillé (PAD), conforme à la modification partielle du PAZ et du RCCZ, a été élaboré. Il permet de montrer l'adéquation du projet retenu de St-Germain centre avec les exigences du plan de zones et du règlement de constructions et de zones. Le PAD délimite déjà l'emprise des bâtiments, leur volume, leur implantation approximative et leur affectation. Ce document contient notamment une notice d'impact sur l'environnement ainsi qu'une étude de trafic prenant en compte les effets sur le bruit, l'air et la circulation de la réalisation et de l'exploitation du complexe.

### Extrait du plan d'aménagement détaillé (PAD)



Ce PAD, mis à l'enquête publique en mars 2016, n'a pas fait l'objet d'opposition. Il suit depuis le 4 octobre 2016, la procédure utile à son approbation par la commission cantonale des constructions (CCC), approbation qui devrait, selon les informations obtenues, être effective d'ici quelques semaines.

## 2.2 Définition du projet

### 2.2.1 Objectifs généraux

Le projet a pour but la réaffectation du cœur du village de St-Germain en organisant, en quartier, différents pôles dont les spécificités doivent répondre aux besoins actuels et futurs de notre population.

Son développement permettra de centraliser diverses offres permettant ainsi la naissance de synergies.

Il dynamisera le cœur de notre commune, tout en y améliorant la qualité de vie des riverains par, notamment, un report de trafic vers l'intérieur d'un parking souterrain et la réaffectation d'une partie des places extérieures, rendant de ce fait plus d'espace à la mobilité douce, permettant un aménagement de la rue du Stade respectueux du voisinage et avec une sécurité améliorée.

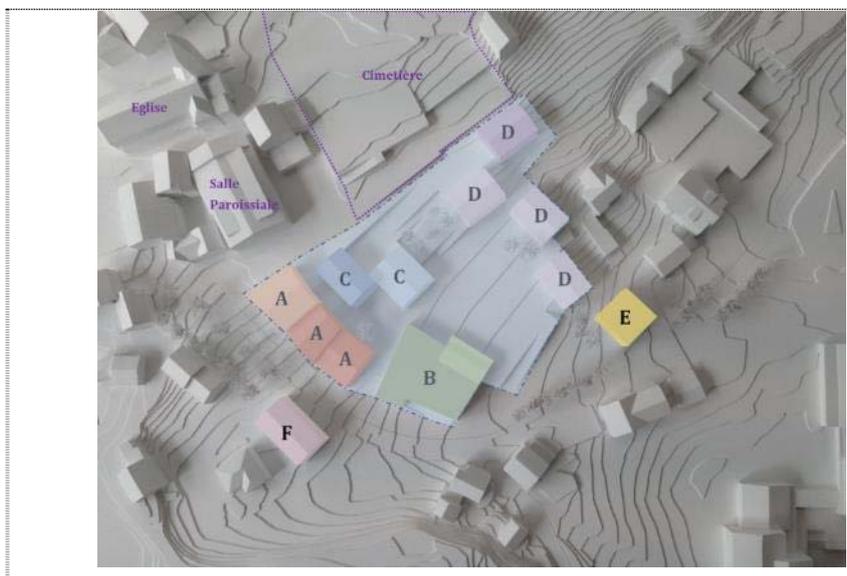
### 2.2.2 Constructions prévues

Les différentes constructions prévues dans le projet, sur le secteur concerné par les DDP proposés, sont :

- A. Un pôle santé (étape 1)
- B. Un pôle commercial (étape 1)
- C. Un pôle public, privé et gastronomique (étape 1)
- D. Un pôle logements et commerces (étape 2)
- E. Un pôle public et/ou hôtelier (étape 2)

- F. Cette construction, prévue actuellement pour du logement et des activités commerciales, est située à l'extérieur du périmètre concerné par la proposition de passation d'un DDP.

### Vue en plan des différents pôles



La construction d'un parking souterrain, dimensionné pour les besoins en stationnement à long terme, est également prévue.

Une partie des places de stationnement d'affectation publique, prévues dans ce parking, sera également transformable, en cas de nécessité, en abri de protection civile, permettant ainsi de palier aux déficits de places protégées sur le territoire de la commune de Savièse.

#### 2.2.3 Déplacement des locaux des travaux publics

Les locaux actuels des travaux publics, comme l'ancien terrain de football, sont situés au cœur du village de St-Germain dans la nouvelle zone mixte publique et commerciale de St-Germain. Avec la forte évolution démographique de notre commune, enregistrée ces dix dernières années, et les besoins y relatifs, ces terrains ont pris une valeur stratégique nécessitant le remplacement des activités s'y trouvant, dans des secteurs plus adéquats.

L'ancien terrain de football est remplacé par le terrain synthétique construit au lieu-dit Oure, dans la nouvelle zone de détente et de sports.

Les nouveaux locaux des travaux publics, sont prévus à l'entrée de la commune au lieu-dit « Bouèlé », en zone de dépôt, dans le prolongement de l'ancien bâtiment du triage forestier.

L'avant-projet de ces nouveaux locaux est actuellement en cours d'élaboration, ce qui permettra de déterminer relativement rapidement leur coût et de planifier les réaliser parallèlement aux travaux de St-Germain centre.

#### 2.2.4 Devis

L'estimation actuelle des coûts qui indique un montant global de 60 millions CHF pour l'ensemble du projet est préliminaire et conservatrice. Elle sera actualisée et

sérieusement précisée durant les phases d'étude à venir, car il s'agit d'un élément essentiel dans la recherche d'investisseurs.

Actuellement selon les variantes analysées, le montant des acquisitions publiques s'élève à un montant d'environ 13 millions CHF, montant qui sera réparti sur plusieurs années.

### **3 L'IMPACT**

Comme mentionné plus haut, dans le cadre du plan d'aménagement détaillé (PAD), une notice d'impact sur l'environnement et une étude trafic ont été réalisées.

Dans le PAD précité, il est relevé un projet avec des constructions de qualité qui se développent autour d'une place centrale conservant ainsi l'échelle humaine du village. Ce projet est en outre en adéquation avec une densification vers l'intérieur du bâti et un développement harmonieux du secteur.

Toutes les exigences actuelles en matière de protection de l'air, de protection des eaux, de protection contre le bruit et vibrations ont été étudiées. Les aspects énergétiques ont également été traités.

Les aspects environnementaux de la phase de chantier sont également intégrés au PAD.

De par son attractivité, le projet pourrait générer une augmentation du trafic, mais le parking permettra de concentrer ce trafic sur le premier tronçon de la rue du Stade. Malgré cette augmentation, les routes et carrefours concernés conservent une réserve de capacité suffisante. L'impact du projet est même jugé faible vis à vis de la situation actuelle.

### **4 DETAILS FINANCIERS**

#### **4.1 Comment sera assuré le financement**

Le financement du projet repose sur le principe du partenariat public-privé (PPP). Ceci signifie qu'il y ait une répartition du financement des infrastructures entre la commune de Savièse, pour assurer le service public, et des entités privées, dans une logique économique. En clair, la commune finance ce qui relève de son devoir et des investisseurs, tels que des particuliers, des banques, des fonds de pension ou d'autres acteurs économiques financent le centre médical, le centre commercial et les immeubles résidentiels à caractère social dans l'optique d'un rendement. Ce mécanisme de financement est « gagnant-gagnant », car quelles que soient les parties au partenariat, elles trouvent toutes un intérêt à leur engagement.

Dans le cas présent, la commune de Savièse finance un parking et d'autres locaux nécessaires au bon fonctionnement de la commune, alors que des investisseurs privés ou institutionnels financent les autres infrastructures, car leur capital sera valorisé. Pour la commune de Savièse c'est une bonne formule que de trouver des partenaires, car pour elle-seule un projet de cette importance et d'un volume financier de près de CHF 60 millions n'est pas supportable.

En Suisse, le partenariat public-privé jouit d'une longue tradition, puisque dès la fin du 19ème siècle des infrastructures ont été construites ou réalisées sur la base de ce mécanisme.

La réussite du mécanisme tient essentiellement au droit de superficie distinct et permanent et au coût de location des parcelles.

## 4.2 Part pour la commune et capacité d'investissement

Le coût de l'ensemble du projet est actuellement devisé à CHF 60 millions. Cependant, selon le mécanisme du partenariat public-privé, l'engagement de la commune ne concerne qu'une partie de ces investissements, pour un montant de CHF 13.1 millions, qui reste à affiner selon les besoins communaux à préciser. En l'état actuel, l'investissement communal comprend la construction d'un parking de 265 places (dont près de 80 places sont vendues aux commerçants), de locaux administratifs, ainsi qu'une participation au coût d'aménagement de la place centrale de St-Germain centre et la réalisation des travaux d'aménagement de la rue du Stade.

Pour la commune, un tel investissement est acceptable, en le finançant par un mélange de fonds propres (20%) et de fonds étrangers (80%). Selon le calcul établi, l'impact financier de cet investissement communal se monte à une moyenne de CHF 170'000.-- pour les charges financières (charges d'exploitation), alors que les charges comptables (amortissement à 10% selon la loi sur les communes) se montent à près de CHF 935'000.-- (il s'agit d'une valeur moyenne, en réalité l'amortissement diminue car il est calculé à 10% de la valeur résiduelle de la construction).

Bien entendu, la planification communale prévoit la réalisation d'autres investissements nécessaires à la bonne marche communale. Ainsi, compte tenu de l'ensemble des investissements, la planification financière communale à l'horizon 2026 prévoit que le compte de fonctionnement présente un excédent de charges annuel moyen de près de CHF 500'000.--. Considérant des investissements nets moyens variant entre CHF 5 et 6 millions et une marge d'autofinancement moyenne de près de CHF 5 millions (qui prend en compte les revenus du projet), le recours à des sources externes de financement concernera presque essentiellement ce projet St-Germain centre. Ainsi, sur la durée, l'endettement net par habitant devrait rester faible à moins de CHF 3'000.--. Ceci est important dans le sens où ce projet peut être réalisé sans le besoin d'ajustement des impôts communaux, sous réserve d'une évolution toujours favorable de l'environnement économique.

La planification financière détaillée sera présentée lors de l'assemblée primaire du 3 avril prochain, mais nous pouvons déjà constater que bien que le montant de l'investissement soit important en comparaison de l'historique communal, son incidence financière est supportable par la commune.

## 4.3 Risque pour la commune

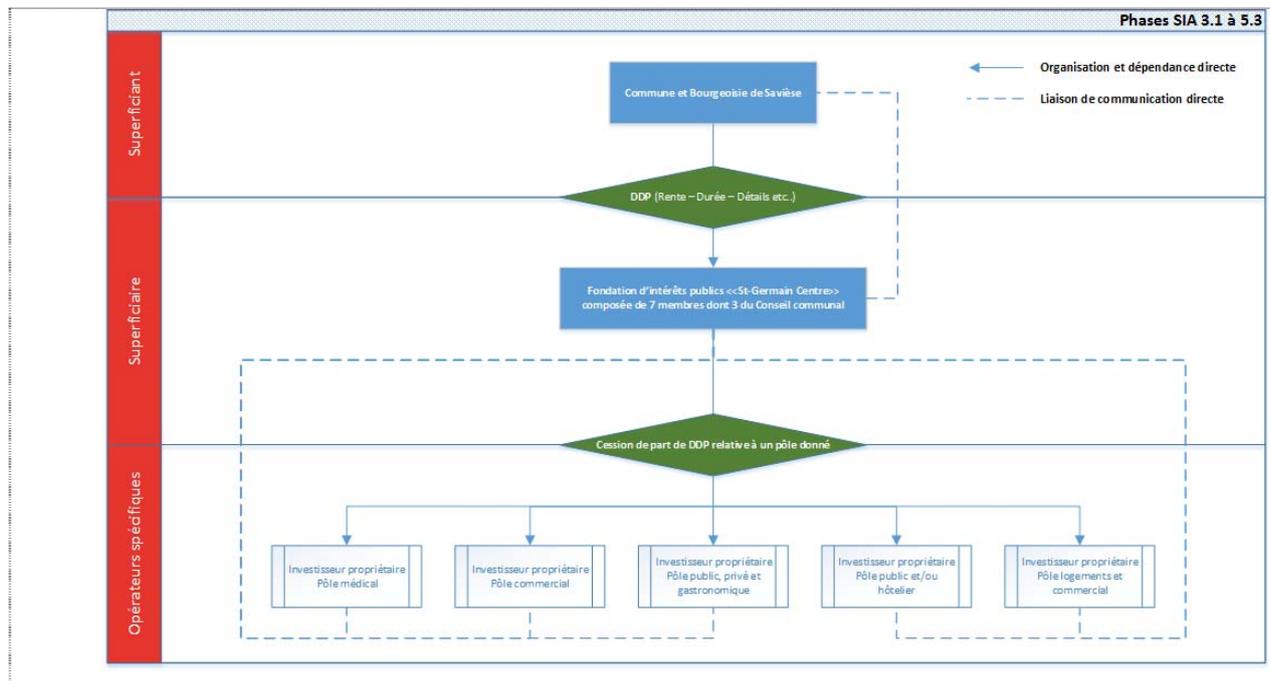
Par le principe de la fondation et du droit de superficie distinct et permanent, la commune et la bourgeoisie de Savièse ne prennent pas de risques particuliers dans ce projet. En effet, le financement des infrastructures (hors celles relevant des tâches communales) étant réalisé par des entités tierces, le risque de l'entrepreneur n'est pas reporté ni sur la commune, ni sur la bourgeoisie.

## 5 LA FONDATION

La fondation d'utilité publique <<St-Germain Centre>> a été fondée par la commune dans le but de se protéger des risques liés à la réalisation et à l'exploitation du projet.

Le droit de superficie distinct et permanent (DDP) est l'instrument qui lie de manière formelle les différents acteurs du projet.

## Schéma de fonctionnement



Le rôle de la fondation qui bénéficie du droit de superficie est principalement la gestion du DDP (cf. schéma de fonctionnement) passé avec la commune et la bourgeoisie, propriétaires des parcelles concernées. Elle aura la tâche de trouver les investisseurs-constructeurs et de conclure les différentes cessions du DDP pour les différents pôles du projet, tout en y inscrivant des conditions qui respectent les désirs et la vision de la commune de Savièse et surtout qui garantissent les conditions de bases du DDP passé entre la commune et bourgeoisie de Savièse et la fondation « St-Germain Centre ».

## 6 LE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT – DDP

### 6.1 Généralités

De manière générale, le droit de superficie distinct et permanent (DDP) est un « instrument » utilisé par la plupart des collectivités publiques dans le cadre de réalisation de projets d'importance, sur fonds publics (selon le partenariat public-privé).

Cet « instrument » permet d'obtenir un équilibre entre apports financiers et objectifs sociétaux fixés, à court et long terme. Il permet de mettre à disposition un terrain pour une longue durée à un tiers, tout en gardant sa propriété et en s'assurant qu'à l'échéance du DDP, le terrain et les constructions sises dessus reviennent à son propriétaire.

Cet instrument consiste en la passation entre le superficiant et un superficiaire d'intérêt public un acte notarié, le DDP.

Les parcelles concernées sont les N°4892 et 4893, situées en zone mixte publique et commerciale.

Les superficiants qui mettent à disposition les parcelles précitées sont la commune de Savièse et bourgeoisie de Savièse.

Le superficiaire qui acquiert la jouissance des parcelles susnommées est la Fondation « St-Germain Centre » et par la suite le ou les investisseurs–constructeurs.

Les principaux avantages du DDP, pour les collectivités publiques sont les suivants :

- permettre la réalisation de projets qui dépassent les possibilités d'investissement ;
- développer des infrastructures stratégiques, en restant propriétaire des parcelles concernées ;
- valoriser le patrimoine existant ;
- écarter les risques liés à la phase construction et exploitation.

Les éléments principaux d'un DDP sont :

- la durée ;
- la rente et son adaptation en fonction du temps ;

Tous les détails concernant la cessibilité, le retour, les aspects techniques, d'exploitation et les conditions particulières du superficiant, sont également inclus dans le document DDP.

## 6.2 Durée

La durée usuelle de ce type de constitution est de 70 à 99 ans.

La proposition faite pour ce projet se basera sur une durée minimale de 80 ans.

## 6.3 Rente annuelle

La rente est calculée généralement en faisant la valeur des parcelles concernées multipliée par un taux d'intérêt.

Le montant de la rente du DDP proposé est déterminé en considérant :

- une taxation officielle, réalisée sur la base du droit à bâtir issu de la modification partielle du PAZ et du RCCZ homologuée ;
- un taux d'intérêt moyen.

L'ensemble du bâti a été considéré dans la taxation en dehors de la structure tubulaire mobile (gradins) :

1	Cantine terrain de football	5	Bâtiment principal voirie
2	Couvert cantine terrain de football	6	Annexe Est voirie
3	Bâtiment mixte (football – police)	7	Mur de soutènement accès gradins
4	Garages de la voirie	8	Places et accès goudronnés

La valeur vénale du bâti et des parcelles s'élève à :

VALEUR VENALE IMMOBILISATIONS					
V.N		V.A.		V.R.	
CHF 3 081 070.00	+	CHF 2 298 824.00	+	CHF 2 520 000.00	= CHF 2 633 298.00
		3			
Biens-fonds *		11620 m2	x	CHF 325.00	= CHF 3 776 500.00
* Terrain situé en zone mixte publique commerciale					
TOTAL VALEUR VENALE IMMOBILISATIONS				V.V.	CHF 6 409 798.00

La valeur vénale a été arrêtée à 6.4 millions CHF.

Le taux d'intérêt proposé est fixé à 3.5 %, taux qui a été validé par plusieurs experts dans le domaine de l'immobilier.

Le montant de la rente annuelle avec permis d'habiter en force pour l'ensemble du projet (étapes 1 et 2) s'élèverait à :

$$\text{Rente} = 6'400'000.-- \text{ CHF} \times 3.5\% = 224'000.-- \text{ CHF}$$

Le prix du m2 de terrain du DDP s'élèverait donc à :

$$224'000.-- \text{ CHF} / 11'620 \text{ m}^2 = 19.30 \text{ CHF}$$

Le ratio prix au m2 de DDP est conforme à l'usage et a aussi été comparé à d'autres projets en Valais et validé par des experts en immobilier.

Il faut aussi savoir que le prix au m2 de DDP a un impact direct sur le prix au m2 de location des surfaces dans les différents bâtiments. La commune, voulant favoriser l'implantation de commerces locaux et assurer leur pérennité, ne doit pas avoir des exigences financières sur le DDP trop élevées qui risqueraient de les prêter.

La répartition proposée « Commune – Bourgeoisie » se distribue au prorata des montants y relatifs, selon taxation officielle :

	Valeur Vénale CHF	TOTAL CHF
Commune	4'288'000	6'400'000
Bourgeoisie	2'112'000	

Pourcentages :  
Commune 67%  
Bourgeoisie 33%

Le montant de la rente annuelle avec permis d'habiter en force pour l'ensemble du projet serait le suivant :

Commune	150'000	CHF
Bourgeoisie	74'000	CHF

Le montant total encaissé sur une durée de DDP supérieure à 80 ans serait (adaptations dans le temps négligées) :

$$224'000.-- \text{ CHF} \times 80 \text{ ans} = 17'920'000 \text{ CHF}$$

Le ratio rente encaissée/prix de l'existant est de :

$$17'920'000.-- \text{ CHF} / 6'400'000.-- \text{ CHF} = 2.8$$

En d'autres termes, sur la durée du DDP, le montant total encaissé par le superficiant représente pratiquement 3 fois le montant qui serait obtenu si le terrain et les bâtiments étaient vendus aujourd'hui.

#### 6.4 Montant de rente du DDP lié aux locaux actuels des travaux publics

Selon la taxation officielle la valeur vénale du bâti actuel dédié aux travaux publics s'élève à [CHF]:

4	Garages de la voirie	653'123
5	Bâtiment principal voirie	1'175'075
6	Annexe Est voirie	180'980
<b>TOTAL :</b>		<b>2'009'178</b>

Le ratio valeur vénale du bâti actuel travaux publics / valeur vénale totale :

$$2'009'178.-- \text{ CHF} / 6'409'798.-- \text{ CHF} = 0.313$$

Le montant de rente encaissé lié à la valeur vénale du bâti actuel des travaux publics est :

$$17'920'000.-- \text{ CHF} \times 0.313 = 5'608'960.-- \text{ CHF}$$

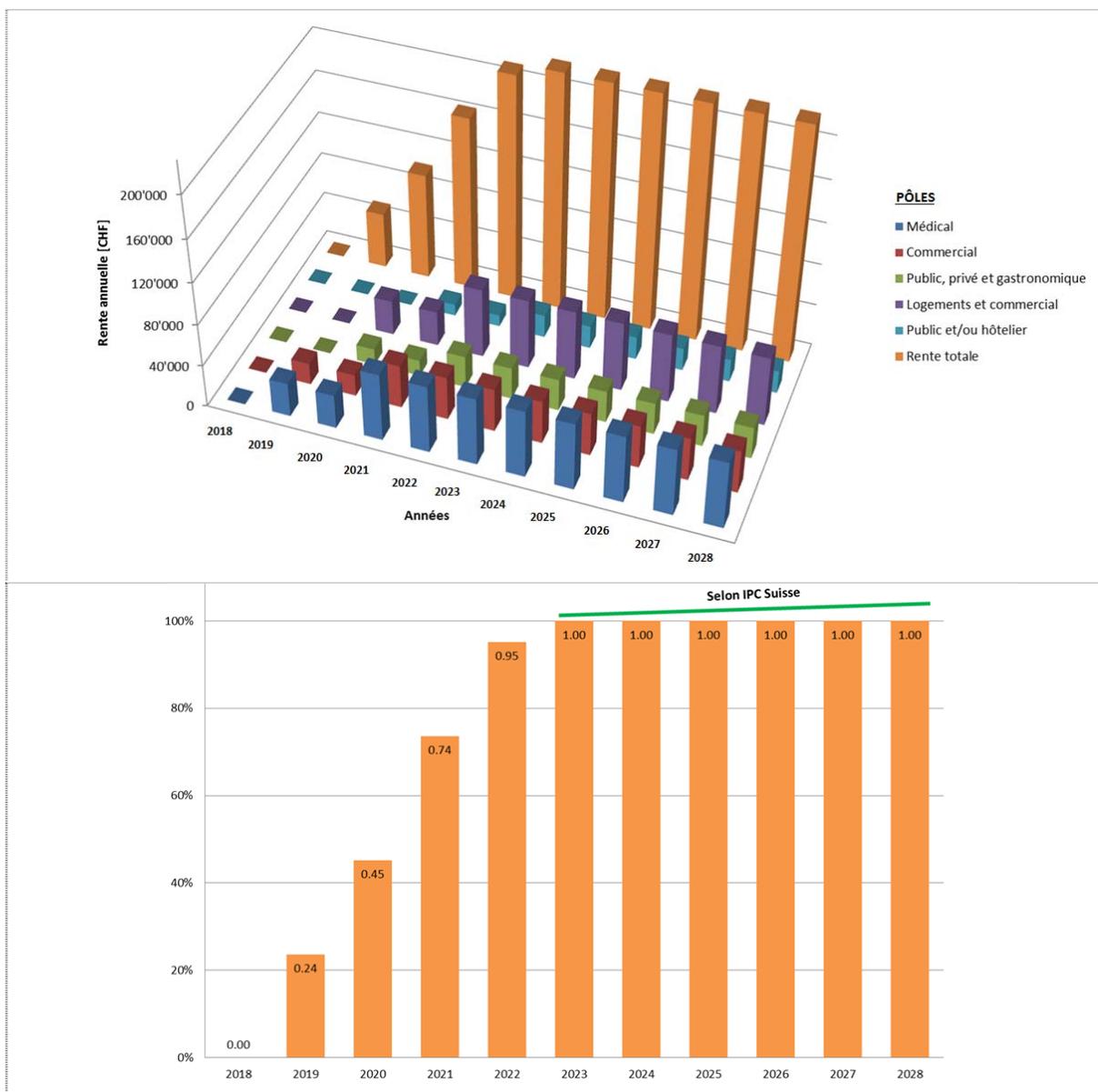
Par conséquent le montant de DDP encaissé lié à la valeur vénale du bâti actuel des travaux publics est 2.8 x cette valeur. Sur la durée du DDP, la commune et la bourgeoisie reçoivent donc environ 3 fois la valeur actuelle des bâtiments des travaux publics, ce qui permet de couvrir leur reconstruction sur un autre site.

#### 6.5 Évolution de la rente du DDP

Le projet étant développé par phases, il est présenté ci-dessous une projection de l'évolution de la rente dans le temps, par pôle et par étape de construction.

Rente annuelle récapitulatif - [CHF]	%	Rente annuelle par ETAPE - [CHF]	%	
Pôle santé	64'550	28.8	136'150	60.8
Pôle commercial	41'200	18.4		
Pôle public, privé et gastronomique	30'400	13.6		
Pôle logements et commercial	66'200	29.5	66'200	29.5
Pôle public et/ou hôtelier	21'650	9.7	21'650	9.7
<b>TOTAL :</b>	<b>224'000</b>	<b>100</b>	<b>224'000</b>	<b>100</b>

### Évolution de la rente du DDP en fonction du temps



L'encaissement de la rente se fait dès que le permis d'habiter de l'ouvrage considéré est en force.

Il sera également proposé que la rente soit perçue à hauteur de 50% les deux premières années afin de permettre une impulsion de départ favorable et attractive constituant un plus dans la recherche de locataires et surtout d'investisseurs.

## 7 SUITE

En cas d'approbation du DDP par les assemblées primaire et bourgeoisiale de Savièse, la planification intentionnelle des étapes suivantes du projet est :

1. l'élaboration et la formalisation des détails du droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la base des éléments principaux approuvés par les assemblées primaire et bourgeoisiale du 3 avril 2017 et en collaboration avec des spécialistes dans le domaine ;
2. la poursuite des études par les différents mandataires notamment les phases avant-projet, projet et mise à l'enquête publique. La phase avant-projet doit permettre d'obtenir un devis plus précis qui servira d'élément essentiel dans la discussion avec les investisseurs ;
3. la reprise des recherches et la finalisation de contacts vis à vis des investisseurs constructeurs par la fondation « St-Germain Centre »;
4. l'élaboration des dossiers de mise à l'enquête publique et son dépôt en deux phases : démolition et terrassement au début de l'été 2017, construction du complexe vers la fin de l'été 2017;
5. la proposition d'un crédit d'engagement concernant les acquisitions de la commune, pour l'assemblée primaire en décembre 2017 ;
6. le début des travaux sur site à l'automne 2017 pour le terrassement et au printemps 2018 pour le complexe pour autant qu'il n'y ait pas de problèmes administratifs (oppositions) lors de la mise à l'enquête publique et que des investisseurs aient pu être trouvés.

La priorité sera évidemment portée sur le pôle médical et, pour des raisons techniques, sur le parking souterrain.