



PROT O C O L E

**Assemblées
primaire et bourgeoisiale
extraordinaires du 3 avril 2017**

<u>Ouverture</u>	:	19 H 30, au centre culturel « Le Baladin »
<u>Présidée par</u>	:	M. Sylvain Dumoulin, Président
<u>Présents</u>	:	- 9 membres du Conseil communal - la secrétaire communale - quelques 200 citoyennes et citoyens
<u>Excusés</u>	:	M. Dominique Liand, conseiller communal, pour raison de santé MM. Steven Dumoulin et Bruno Perroud, conseillers communaux, pour des raisons professionnelles

M. le Président a le plaisir d'accueillir une assistance nombreuse à ces assemblées primaire et bourgeoisiale extraordinaires consacrées au projet de « St-Germain Centre ». Il souhaite au nom du conseil communal la plus cordiale des bienvenues.

Le fait que les citoyennes et citoyens se sont déplacés en nombre montre leur intérêt pour ce projet qui est important pour notre commune et qui, s'il se réalise, changera durablement le visage de notre capitale.

M. le Président excuse trois autorités, MM. Bruno Perroud et Steven Dumoulin pour des raisons professionnelles et M. Dominique Liand pour des raisons de santé.

Une fois n'est pas coutume le site du Baladin a été choisi pour recevoir ces assemblées, permettant ainsi de disposer de suffisamment de places assises et de pouvoir profiter de la technique de cette salle, assurant des projections de meilleures qualités.

Ces assemblées ont été convoquées dans le délai de 20 jours, ceci en conformité avec la loi sur les communes.

Elles ont pour objectif de prendre une décision importante qui déterminera si le projet « St-Germain Centre » verra le jour ou non. Il sera en effet demandé aux assemblées au terme de la présentation de se prononcer sur l'octroi d'un DDP, droit distinct et permanent permettant la mise à disposition contre un loyer annuel des terrains en possession de la bourgeoisie et de la municipalité pour la réalisation de ce projet.

Une première séance d'information publique s'est déroulée à la halle de fête le 5 décembre dernier. La présentation de ce soir reviendra sur les bases du projet et permettra de préciser quelques éléments qui ne semblaient pas clairs aux yeux de la population.

De son côté, le conseil communal s'est aussi questionné sur ce projet et a décidé à sa grande majorité qu'il valait la peine de le concrétiser pour le développement de notre commune.

La soirée se déroulera de la manière suivante :

- présentation du projet
- questions qui sont bien évidemment les bienvenues
- décision de l'assemblée primaire
- décision de l'assemblée bourgeoisiale
- apéro

Il n'y aura pas deux présentations distinctes pour les assemblées primaire et bourgeoisiale, les éléments étant les mêmes, il n'y aura qu'une seule présentation commune.

M. le Président profite aussi pour remercier tous ceux qui jusqu'à aujourd'hui se sont investis sur ce projet, que ce soit le conseil de fondation présidé anciennement par M. Michel Dubuis et constitué de M. Vincent Reynard Vice-Président, Mme Anne-Lise Solliard, M. Gérard Héritier, M. Georges-Albert Héritier, M. Joseph Rey-Bellet et M. Laurent Héritier, le groupe de soutien constitué de M. Sébastien Brantschen, M. Roger Dubuis, M. Pascal Varone et Mme Christine Schmidt Luyet, ainsi que les différents mandataires.

M. le Président donne lecture de l'ordre du jour qui a été publié avec la convocation des assemblées de ce soir, soit :

ORDRE DU JOUR

Assemblée primaire

Dans le cadre du projet « St-Germain Centre », approbation d'une inscription d'un DDP (droit distinct et permanent) sur la parcelle no 4892

Assemblée bourgeoisiale

Dans le cadre du projet « St-Germain Centre », approbation d'une inscription d'un DDP (droit distinct et permanent) sur la parcelle no 4893

TABLE DES MATIERES

L'assemblée primaire	4
1. Genèse du projet	4
1.1. Modification partielle du RCCZ et du PAZ	4
1.2. Concours d'architecture	5
1.3. Plan d'aménagement détaillé (PAD)	5
2. Le projet	6
3. La suite de la soirée d'information du 5 décembre 2016	6
4. Locaux des travaux publics	7
5. Financement	8
6. Les investisseurs	8
7. La fondation	8
8. Le DDP (droit de superficie distinct et permanent)	9
9. La rente annuelle	9
10. Répartition de la rente	10
11. Comparaison rente et prix de l'existant	10
12. Comparaison rente et prix de l'existant pour les travaux publics	11
13. L'évolution de la rente	11
14. Expertise externe	12
15. La suite du projet	12
16. La synthèse	13
17. Récapitulation du plan d'investissement 2017-2023	13
18. Financement des investissements	13
19. Questions	15
19.1. Questions posées par l'UDC Savièse	15
19.2. Questions posées dans le théâtre	16
20. Décisions	19

L'assemblée primaire

La présentation de M. le Président se décline en plusieurs chapitres thématiques :

1. Genèse du projet

Sur une photo datant de 1974, le terrain de football se situait au Sud du village de St-Germain, soit dans un périmètre situé en bordure des activités qui animaient le cœur du village.

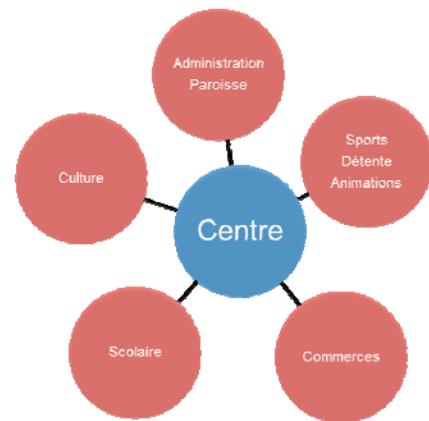
Depuis, le village de St-Germain s'est développé avec les constructions du centre scolaire, du centre sportif, des commerces et du centre culturel « le Baladin ».

La rue du Stade qui relie ces différents secteurs d'animation éprouve la saturation du trafic.

Aujourd'hui, ce terrain se situe au cœur de ces diverses activités avec au Nord, l'église, la cure et la maison de Commune. Ce cœur, actuellement non exploité, est devenu un centre stratégique pour la Commune. Son développement harmonieux apportera une plus-value à l'ensemble des activités du secteur, nivellera le déficit des places de parc et offrira une meilleure cohabitation piétons et véhicules.

Le constat est indubitable, un terrain de football au centre des activités n'est plus compatible.

Ceci est également valable pour les différents bâtiments qui composent le service des travaux publics, attenants audit terrain de football.



1.1. Modification partielle du RCCZ et du PAZ

Pour développer cet espace, une modification partielle du règlement communal des constructions et du plan de zones a été approuvée par l'assemblée primaire le 14 décembre 2015 et homologuée par le Conseil d'Etat le 21 septembre 2016.

Initialement situées en zone de constructions et d'installations publiques A, les deux parcelles relatives sont classées désormais en zone mixte publique et commerciale de St-Germain

La modification apportée permettra dans cette zone le développement :

- de services d'intérêts publics,
- de commerces,
- de logements de location à loyer modéré (LOG 2003),
- d'activités publiques et semi-publiques.

M. le Président précise les particularités des logements à loyer modéré :

- des logements dédiés aux ménages (personnes âgées ou familles) dont le pouvoir d'achat est limité, il ne s'agit aucunement de logements sociaux,
- une présence diversifiée de ménages offre une mixité générationnelle et sociale,
- cette catégorie de logements est proposée par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit les coopératives d'habitation, les fondations et les sociétés immobilières à but non lucratif – ces organismes ne font quasiment aucun bénéfice sur les loyers reçus,
- n'ayant aucun but lucratif, le principe des maîtres d'ouvrage est que le loyer encaissé couvre les charges.

1.2. Concours d'architecture

Après un concours d'idées qui a conclu à la requalification urbanistique de ce secteur stratégique, soit le déplacement du terrain de football.

Pour atteindre ce but, un concours de projets d'architecture a été lancé, en tenant compte d'un périmètre donné et de conditions cadres fixés.

Le programme prévoyait une construction par étapes tout en garantissant une cohérence architecturale.

- La 1^{ère} étape définissait les besoins à court terme (parking, cabinet médical, locaux commerciaux,...)
- La 2^{ème} étape comprenait les besoins futurs potentiels (palette relativement large en adéquation avec un centre de village).



Le jury, composé d'une majorité de membres professionnels, a primé le projet « Merci Ernest ». Un projet aux bâtiments de taille comparable aux bâtiments voisins existants.

1.3. Plan d'aménagement détaillé (PAD)

Le plan d'aménagement détaillé permet de :

- localiser et de dimensionner de manière judicieuse les futures constructions et les aménagements de sorte à les intégrer dans le site,
- régler l'organisation des constructions, le traitement des espaces extérieurs, la réalisation des voies de desserte et les liaisons piétonnes,
- démontrer l'adéquation entre le projet primé et les RCCZ et PAZ.

Ce PAD a été mis à l'enquête publique en mars 2016. Il est en cours d'homologation depuis octobre 2016.

Diverses notices d'impact sur l'environnement complètent ce PAD (bruit, circulation, air et nuisances).

- un projet de qualité avec densification vers l'intérieur et développement harmonieux,
- les exigences actuelles en matière de protection de l'air, des eaux, du bruit et des vibrations sont respectées,
- les aspects énergétiques et environnementaux durant la phase de chantier et d'exploitation, sont garantis,
- l'augmentation du trafic est reportée vers l'intérieur du parking souterrain,
- les routes et carrefours conservent une réserve de capacité suffisante,
- l'impact du projet est jugé faible vis-à-vis de la situation actuelle.

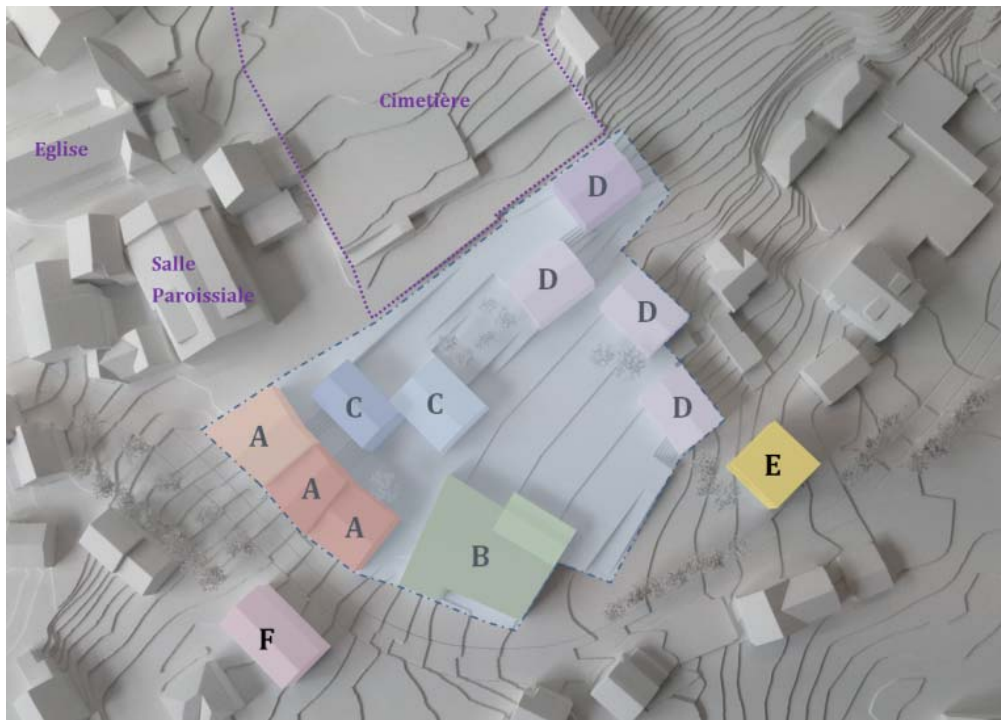
2. Le projet

Les aménagements proposés s'inscrivent comme un lien entre le village et les infrastructures construites ces dernières années le long de la rue du Stade.

Ce futur centre sera un lieu de rencontre, d'échange, d'activités diverses autour de liaisons piétonnes reliant le pôle « communal-paroissial » aux infrastructures présentes à la rue du Stade. La rue du Stade sera réaménagée avec une diminution de la zone carrossable et la création, entre autres, de zones d'arborisation et de circulation piétonne.

Les diverses constructions prévues sont

- un pôle santé,
 - un pôle commercial,
 - un pôle public, privé et gastronomique,
 - un pôle de logements et de commerces,
 - un pôle public et/ou hôtelier,
 - un parking souterrain de 265 places utilisable comme abri (PCi) dont 180 places pour le public, construit sur deux niveaux,
à noter que la Commune a actuellement un déficit de 2'000 places PCi.
 - des logements et commerces (hors DDP)
- ainsi que le réaménagement de la rue du Stade.



3. La suite de la soirée d'information du 5 décembre 2016

MM. les Président et Vice-Président ont rencontré les riverains de la rue de la Stade qui se sont constitués en association.

L'échange a été très fructueux. Il a été convenu que le projet détaillé leur sera présenté avant sa mise à l'enquête publique.

Des entretiens se seront déroulés avec la société Magellan disposant d'un savoir-faire dans la création de centres de santé. Cette société est aussi surtout soutenue par les deux médecins locaux.

Des médecins domiciliés à Savièse ont annoncé leur intérêt à intégrer le cabinet médical de « St-Germain Centre », si le projet devait se finaliser.

Les experts immobiliers, appelés à diagnostiquer ce projet, ont émis une bonne critique. Il répond même pleinement aux investisseurs potentiels.

Les investisseurs sont intéressés par le projet mais aucun ne souhaite s'engager. Ils sont dans l'attente des décisions qui seront prises ce soir par les assemblées. Plusieurs commerces locaux sont également dans l'attente de ces décisions.

Les investisseurs attendent la création du DDP et un devis affiné pour donner leur accord au financement du projet.

Pour établir un devis détaillé, le projet doit se concrétiser avec également la garantie définitive des investisseurs.

La Commune ne peut pas préfinancer ce projet.

Pour avancer dans ce projet, l'autorité doit disposer :

- de la volonté de la population,
- et de l'acceptation par les assemblées primaire et bourgeoisiale du principe de l'octroi d'un ddp.

4. Locaux des travaux publics

Les matériaux précédemment sis sur le site de Oure sont déjà stockés au lieu-dit « Bouélé », sur le futur site des locaux des travaux publics.



Ce site, en périphérie, est plus adapté aux besoins actuels des travaux publics.

Toutes les activités dudit service seraient localisées sur un seul et unique site.

Un avant-projet a été réalisé pour ces futurs locaux. Les surfaces proposées sont équivalentes à la situation actuelle.

Le service cantonal des routes, transports et cours d'eau, a montré son intérêt pour une location de surfaces.

Le coût de l'avant-projet qui demande quelques ajustements est estimé à environ CHF 4 mios.

5. Financement

Il s'agit d'un partenariat public-privé (PPP). Ce partenariat est un mode de financement par lequel une institution publique fait appel à des prestataires privés pour financer une réalisation. En l'occurrence, la Commune finance ses installations et les investisseurs tiers leurs objets. La réussite de ce partenariat dépend du DDP. Cette formule présente peu de risque pour la Commune.

Selon les calculs réalisés à ce stade du projet, la part estimée à la charge de la Commune se chiffre à CHF 13 mio, soit pour les constructions suivantes :

- le parking,
- la rue du Stade,
- la place centrale,
- les locaux communaux (APEA, juge, garage de la police,...).

Les investissements à charge de la Commune sont importants mais nécessaires pour son développement et pour répondre aux besoins.

L'incidence financière est supportable pour le ménage communal comme démontré sous le point 18.

Cet investissement devra faire l'objet d'une validation d'un crédit d'engagement par l'assemblée primaire (en décembre 2017).

6. Les investisseurs

Les investisseurs retenus seront également les constructeurs du projet.

Ils seront principalement :

- des fonds de placements immobiliers,
- des fonds de pension, des caisses de retraite,
- des fondations d'utilité publique ou autres acteurs financiers.

Ils seront choisis selon les critères suivants :

- le rendement demandé,
- la fiabilité et la solidité,
- les références et les expériences,
- le nombre d'objets, le volume d'investissement dans le projet.

7. La fondation

La fondation est liée à la Commune et à la Bourgeoisie par un DDP (droit de superficie distinct et permanent).

Le DDP (droit de superficie distinct et permanent) permettra à la Commune et à la Bourgeoisie de valoriser leur terrain alors qu'actuellement le terrain de football engendre des frais pour la Commune.

La fondation créera également des DDP avec les différents investisseurs (un investisseur par pôle).

Cette fondation aura pour rôle :

- de protéger la Commune des risques liés à la réalisation et à l'exploitation du projet.
- de trouver les investisseurs-constructeurs et de conclure les différentes cessions de DDP par pôle :
 - o un pôle médical,
 - o un pôle commercial,
 - o un pôle public, privé et gastronomique,
 - o un pôle de logements et de commerces,
 - o un pôle public et/ou hôtelier,
- de gérer le DDP en s'assurant du respect de son contenu durant toutes les phases du projet,
- de coordonner le projet entre les investisseurs.

Cette structure est très appliquée pour la mise en œuvre de projets d'envergure par des collectivités publiques de Suisse romande.

8. Le DDP (droit de superficie distinct et permanent)

Il est créé par un acte notarié qui prévoit notamment des dispositions relatives à sa durée, au mode de rétribution et au droit de retour.

Un contrat de DDP consiste à mettre un terrain à disposition d'investisseurs afin d'y réaliser des constructions. Ce droit s'apparente à une location sur un très long terme (30 à 100 ans selon le code civil) : en effet la mise à disposition d'un terrain en DDP génère une rente annuelle pour le propriétaire du terrain.

D'un côté le propriétaire du fonds, le superficiant qui perçoit une rente annuelle, et de l'autre, le locataire du fonds, le superficiaire, qui utilise le sol à des fins de construction pendant une durée déterminée.

Les avantages du DDP pour la Commune et la Bourgeoisie :

- permettre des projets qui dépassent leur capacité d'investissement,
- développer des infrastructures stratégiques tout en restant propriétaire de leur parcelle,
- valoriser le patrimoine existant,
- écarter les risques liés à la phase de construction et d'exploitation.

Les éléments principaux d'un DDP sont :

- la durée,
- la rente et son adaptation en fonction du temps,
- les superficiants : la Commune et la Bourgeoisie de Savièse,
- les superficiaires : la Fondation St-Germain Centre puis investisseurs-constructeurs,
- les détails concernant la cessibilité, le retour, les aspects techniques.

La durée du DDP est proposée à 80 ans, ce qui correspond à deux cycles de vie pour un bâtiment, la durée usuelle d'un DDP varie de 70 à 99 ans.

9. La rente annuelle

La rente annuelle est en général calculée comme un pourcentage (ou taux de rente) de la valeur du terrain.

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

- une taxation officielle, réalisée sur la base du droit à bâtir issu de la zone mixte publique et commerciale de St-Germain,
- un taux d'intérêt moyen de 3.5 %

Valeur des terrains et du bâti :

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

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

Le montant de la rente s'élèverait à : CHF 6'400'000.—x 3,5 % = CHF 224'000.—
 Cette rente sera indexée au coût de la vie.

Le prix du m2 du terrain de DDP se chiffrerait à : CHF 224'000.-- / 11'620 m2 : CHF 19.30/m2
 Ce ratio prix au m2 du DDP est conforme à l'usage. Il a été comparé à d'autres projets en Valais et validé par des experts immobiliers.
 Le prix au m2 du DDP est reporté sur les loyers. Ce prix ne doit pas être plus élevé car la Commune souhaite favoriser l'implantation de commerces locaux.

10. Répartition de la rente

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

Ratio :

- Commune : 67 %
- Bourgeoisie : 33 %

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

- Commune : CHF 150'000.—
- Bourgeoisie : CHF 74'000.—

11. Comparaison rente et prix de l'existant

Un DDP d'une période de 90 ans permettrait à la Commune et à la Bourgeoisie d'encaisser une rente pleine sur plus de 80 ans.

Le montant total encaissé sur la durée du DDP serait (évolution dans le temps négligée) :
 CHF 224'000.—x 80 ans : CHF 17'920'000.—

Le ratio rente encaissée / prix de l'existant est de : CHF 17'920'000.-- / CHF 6'400'000.-- = 2.8

12. Comparaison rente et prix de l'existant pour les travaux publics

Le montant de la rente du DDP lié aux locaux actuels des travaux publics :

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

Le ratio valeur vénale du bâti actuel des travaux publics / valeur vénale totale :
CHF 2'009'178.-- / CHF 6'409'798.-- = 0.313

Le montant encaissé pour la rente, lié à la valeur vénale du bâti actuel des TP est :
CHF 17'920'000.— x 0.313 = CHF 5'608'960.—

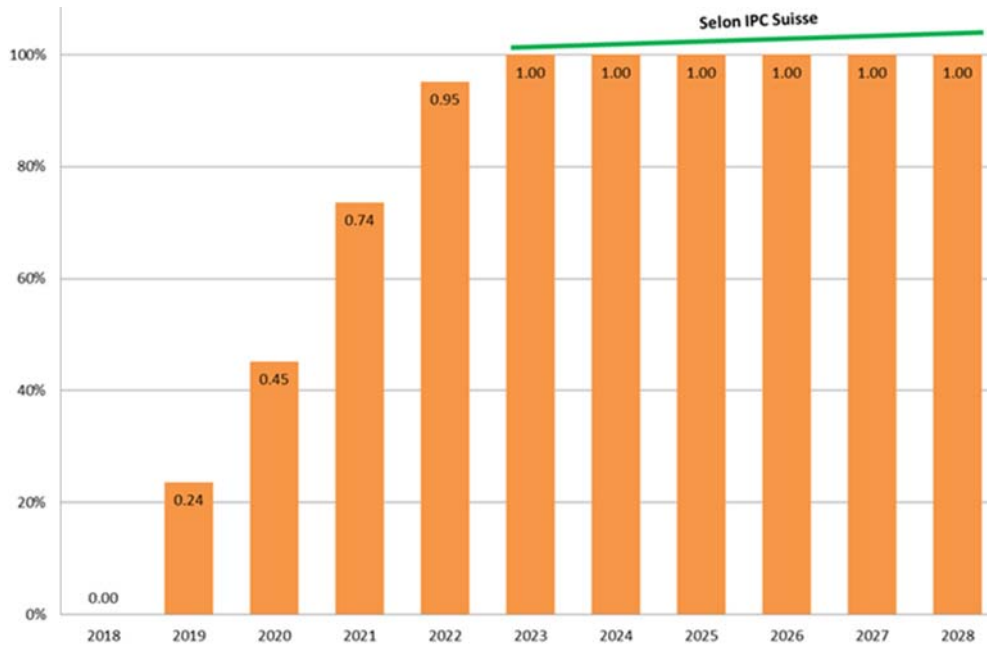
La rente encaissée sera de 2,8x supérieure à la valeur du bâti actuel des TP.

13. L'évolution de la rente

L'évolution de la rente en fonction des permis d'habiter délivrés :

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	
TOTAL :	224'000	100	224'000	100	

Pour une impulsion donnée au départ, seul le 50 % de la rente sera encaissée les deux premières années. La rente évoluera selon l'indice des prix à la consommation.



14. Expertise externe

L'expert mandaté pour l'analyse du projet a avalisé :

- la valeur vénale des parcelles concernées,
- le taux d'intérêts fixé,
- le montant du DDP proposé.

Par contre, les coûts du projet estimés actuellement à CHF 60 mios sont préliminaires et conservateurs. Le projet est viable à 45 mios.

Cette estimation sera actualisée et sérieusement précisée car cet élément est essentiel pour la recherche d'investisseurs.

Le devis devra être affiné avec la mise à l'enquête du projet.

15. La suite du projet

Si les assemblées donnent leur accord pour le DDP :

- le DDP sera élaboré et finalisé,
- les études de phases : avant-projet, projet et mise à l'enquête publique seront réalisées,
- un devis général sera établi,
- les investisseurs seront recherchés,
- la mise à l'enquête publique se déroulera en deux phases :
 - démolition et terrassement au début de l'été 2017,
 - construction du complexe vers la fin de l'été 2017,
- un crédit d'engagement sera présenté à l'assemblée primaire de décembre 2017,
- le début des travaux à l'automne 2017 pour le terrassement,
- le début des travaux pour le gros-œuvre au printemps 2018,
- la priorité sera donnée sur le pôle médical et sur le parking souterrain.

16. La synthèse

M. le Président relève la nécessité :

- de disposer d'un pôle médical nécessaire avec une population qui avoisine les 8'000 habitants,
 - de valoriser un terrain communal inoccupé en construisant un centre dynamique,
 - de construire un parking souterrain pour solutionner le déficit des places de parc.
- Aussi avec les trois symboles,



il lance un « HOP » d'encouragement aux assemblées primaire et bourgeoisiale pour accepter le principe du DDP.

Sans ce DDP, l'autorité ne peut aller de l'avant dans la réalisation de ce projet et se retrouve comme actuellement dans un cycle d'évolution se refermant sur lui-même (le serpent qui se mord la queue).

Avant de passer aux questions de l'auditoire et répondre à celles posées par l'UDC Savièse, M. le Président cède la parole à M. le Vice-Président, Vincent Reynard, responsable des finances communales, pour une présentation de l'incidence financière sur le ménage communal si ce projet devait se réaliser.

17. Récapitulation du plan d'investissement 2017-2023

M. le Vice-Président commente le tableau du plan d'investissement pour la période 2017-2023. Les incidences financières avec ou sans la réalisation du projet « St-Germain Centre » sont marquées pour les années 2018, 2019 et 2020 où la Commune devrait faire appel à des ressources extérieures pour financer ce projet. La marge d'autofinancement couvrira le fonctionnement communal.

Le plan financier chiffré à 40 mios pour la période 2017-2023 prévoit les investissements suivants : les routes habituelles – la route de contournement – l'agrandissement du centre scolaire – la fin des travaux pour la zone de détente et de sports de Oure – la réhabilitation de la conduite du tunnel du Prabé.

18. Financement des investissements

Le deuxième tableau présente le financement qui impacte les charges de fonctionnement. Les amortissements ne sont que des écritures comptables (10 % par année sur la valeur résiduelle). Ces charges telles que présentées sont nettes après la déduction des rentes du DDP, des locations du parking. A noter que le fonds d'abris PCi de CHF 900'000.—sera porté en diminution du coût du parking.

M. le Vice-Président précise que malgré l'investissement communal pour la réalisation du projet « St-Germain Centre » d'environ 13 mios, l'endettement net par habitant ne dépassera pas CHF 3'000.--, valeur qui est considérée comme faible par les indicateurs de l'Etat du Valais.

Incidence sur les investissements y compris les réalisations liées à St-Germain - Centre								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Selon plan financier (corrigé)	7'987'000.00	5'083'000.00	5'525'000.00	4'140'000.00	6'740'000.00	5'990'000.00	5'40'000.00	40'565'000.00
St-Germain-Centre		5'000'000.00	5'400'000.00	2'700'000.00				13'100'000.00
Total	7'987'000.00	10'083'000.00	10'925'000.00	6'840'000.00	6'740'000.00	5'990'000.00	5'40'000.00	53'665'000.00
Marge d'autofinancement	4'812'810.00	6'105'900.00	5'196'900.00	5'063'100.00	4'924'000.00	4'972'500.00	5'59'000.00	36'234'010.00
Excédent(+) découvert(-) de financement	-3'154'390.00	-3'957'100.00	-5'728'100.00	-1'776'900.00	-1'816'000.00	-1'017'500.00	19'000.00	-17'430'990.00

Incidence sur les investissements sans les réalisations liées à St-Germain - Centre								
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Selon plan financier (corrigé)	7'987'000.00	5'083'000.00	5'525'000.00	4'140'000.00	6'740'000.00	5'990'000.00	5'40'000.00	40'565'000.00
Marge d'autofinancement	4'812'810.00	5'353'900.00	5'492'000.00	5'342'600.00	5'167'600.00	5'153'000.00	5'273'000.00	36'594'810.00
Excédent(+) découvert(-) de financement	-3'154'390.00	290'900.00	-32'900.00	1'202'600.00	-1'572'400.00	-837'000.00	133'000.00	-3'970'190.00

Acquisition d'un parking de 265 places, de locaux administratifs, participation au coût d'aménagement de la place centrale et réalisation de travaux d'aménagement de la rue du Stade

	Charges financières	Charges comptables
Investissement total	13'100'000.00	13'100'000.00
Financement propre	2'620'000.00	2'620'000.00
Financement tiers	10'480'000.00	10'480'000.00

Charges an 1	40'000.00	540'000.00
Charges an 2	87'200.00	1'077'200.00
Charges an 3	274'500.00	1'435'500.00
Charges an 4	243'600.00	1'198'500.00
Charges an 5	203'100.00	1'062'510.00
Charges an 6	186'600.00	960'069.00
Charges an 7	179'400.00	875'522.10
Charges an 8	172'200.00	798'709.89
Charges an 9	165'000.00	728'858.90
Charges an 10	159'600.00	667'073.01

19. Questions

19.1. Questions posées par l'UDC Savièse

Ces questions ont été transmises par l'intermédiaire de Mme Sarah Luyet, présidente du parti UDC Savièse.

Qui sont les membres du Conseil de fondation actuellement ?

- Sylvain Dumoulin, président
- Vincent Reynard, vice-président
- Vacant, caissier
- Laurent Héritier, secrétaire
- Anne-Lise Solliard, membre
- Joseph Rey-Bellet, membre
- Georges-Albert Héritier, membre

Les indications de cette fondation auprès du Registre du commerce n'ont pas été corrigées. Elles le seront si les assemblées donnent leur accord pour le principe de la conclusion d'un DDP.

La fonction de caissier est vacante, M. Gérard Héritier ayant donné sa démission.

M. le Président assurera la présidence de cette fondation le temps de la lancer sur les rails. Il cédera ensuite sa place à M. Vincent Reynard, vice-président.

Les frais de fonctionnement de cette fondation seront garantis par un pourcentage de 0,5 % voire 1 % perçu sur les loyers qu'elle encaissera.

Des engagements financiers ont-ils été pris avec un ou plusieurs investisseurs ? si oui lesquels

Non, aucun à ce jour.

Si le promoteur immobilier fait faillite, qui en assumera les conséquences : la Fondation, la Commune, la Bourgeoisie

L'investisseur doit préalablement apporter la preuve du financement.

En cas de faillite, aucun engagement financier de la Commune ou de la fondation. Hypothèque légale de 1^{er} rang.

En terme d'engagement financier, à combien sont estimés les travaux de démontage et de construction des nouveaux bâtiments des travaux publics ?

Le coût pour le démontage n'est pas chiffré, mais la volonté est de l'inclure dans le projet. La reconstruction est estimée à environ CHF 4 mios.

En observant les comptes communaux et les décisions communales sur le site internet, on observe qu'un montant de CHF 375'000.--. a déjà été comptabilisé dans les comptes 2015, montant destiné aux diverses études de dossiers. Un prêt de CHF 300'000.- a été octroyé par décision du Conseil communal du 24 février 2016. Le 27 avril 2016 le Conseil communal a cautionné à hauteur d'un million de francs la Fondation St-Germain Centre. Le montant total sous forme de prêt et de caution se monte donc à CHF 1'675'000.--. Ce montant est-il comptabilisé dans les CHF 13.1 millions d'investissements prévus par la commune ou s'agit-il d'un montant complémentaire ?

En 2015, un montant de CHF 281'614.96 a été dépensé par la Commune pour St-Germain Centre

- CHF 210'793.55 pour les frais de concours et du jury
- CHF 5'347.31 pour la présentation du concours à la population
- CHF 65'474.10 pour des études diverses (PAD, PAZ, impact mobilité et environnement)

Il s'agit là de frais à la charge de la commune pour la mise sur pied du projet.

A ce jour, aucun engagement communal pour le cautionnement de 1 million décidé par le Conseil communal

La commune a avancé environ des dépenses pour environ CHF 151'000.- qui seront remboursés par la Fondation :

- Frais publicité et plaquette : CHF 20'137.50
- Frais de création de la fondation : CHF 2'651.00
- Honoraires architectes acompte : CHF 111'602.60
- Honoraires divers : CHF 16'488.10

La Commune a ouvert un compte courant pour régler ces factures.

19.2. Questions posées dans le théâtre

1) Quelle est la surface concernée par le DDP ?

La totalité deux parcelles nos 4892 et 4893 qui sont respectivement la propriété de la Commune et de la Bourgeoisie est prise en compte pour le DDP (11'620 m2).

2) Les liaisons piétonnes qui traverseront ce nouveau centre et qui seront financées par la Commune seront-elles maintenues ou retirées de la surface qui sera calculée pour le DDP ?

Les loyers seront calculés au prorata des utilisations. La question des surfaces est également valable pour le parking dont la construction est financée par la Commune.

Il est évident que les détails devront être travaillés pour définir plus clairement les locations qui devront être versées à la Commune.

Les investissements liés aux aménagements extérieurs et pour le sous-sol devront être précisés dans le détail.

3) Les assemblées doivent-elles accepter ce soir le DDP ?

Les assemblées sont invitées à se prononcer sur le principe de la conclusion d'un DDP.

Selon avis demandé au service cantonal des affaires communales et intérieures, les assemblées se prononcent sur la constitution d'un DDP.

La question doit comprendre les éléments essentiels du DDP, mais elle doit rester simple et compréhensible; elle doit p. ex. se référer au droit concerné, à sa durée, à la parcelle concernée et au montant en cause.

Ceci dit, l'assemblée primaire ne se prononce pas sur toutes les modalités et détails du DDP. Le conseil doit présenter aux citoyens tous les éléments nécessaires et utiles pour que ceux-ci puissent prendre leur décision en toute connaissance de cause; les citoyens peuvent aussi poser des questions de détail au conseil concernant l'objet soumis au vote.

4) Le parking sera-t-il payant ?

Le parking ne sera pas totalement gratuit pour éviter le parcage abusif. Il est probable qu'un paiement sera exigé à partir de deux voire trois heures de stationnement.

5) Les places de parc extérieures seront-elles toutes supprimées ou conservées en partie ?

Il est confirmé que quelques places de parc extérieures seront maintenues.

6) Un ascenseur sera-t-il prévu dans ce nouveau centre ?

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs ascenseurs donnant accès à la rue du Stade, à la place centrale, au pôle médical et aux différents commerces.

7) Le coût pour les locaux des travaux publics est-il englobé dans le montant estimé de CHF 13 mios ?

Le montant de CHF 4 mios annoncé pour la réalisation de ces locaux ne figure pas dans ce montant de 13 mios mais a été tenu compte dans le montant global des investissements communaux. Le coût pour ces locaux est prévu en 2018 et 2019, respectivement de 2 mios et de 2,5 mios.

8) Est-il prévu de réaménager la rue du Stade ?

La rue du Stade sera réaménagée avec la mise en place d'une zone 30 voire une zone 20 avec la mise en place d'une chicane pour limiter la circulation.

9) Le parking accueillera combien de places ?

Le parking construit sur des étages accueillera 265 places dont 180 pour la Commune.

Actuellement dans le secteur, la Commune dispose d'une centaine de places.

10) Un aménagement particulier est-il prévu à l'intersection de la rue de St-Germain et la rue du Stade ?

Selon l'analyse faite par un ingénieur spécialiste en trafic routier, la capacité actuelle est suffisante. Pas nécessaire de prévoir des contraintes qui finalement ne seraient nécessaires qu'à certaines heures de pointe.

11) Démolition des garages et construction des locaux des travaux publics ?

Le dépôt des travaux publics ne sera pas démolit dans un premier temps. Seuls les garages seront déconstruits. Une solution provisoire devra être trouvée pour parquer les véhicules en attendant de pouvoir intégrer le nouveau centre du Bouélé.

12) Dans la voie descendante, une présélection est-elle prévue sur la rue de St-Germain pour rejoindre la rue du Stade ?

En parallèle à la route de contournement qui sera mise à l'enquête publique en mai prochain, la Commune de Savièse avec le concours de l'Etat du Valais organisera un concours pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, ingénieur et spécialiste en trafic) qui donnera la possibilité de bénéficier d'idées innovantes permettant de fluidifier le trafic.

13) Une piste cyclable est-elle prévue à la rue du Stade ?

Nos routes communales ne sont pas adaptées pour y intégrer des pistes cyclables. La présence d'un trottoir et d'une piste cyclable d'une largeur de 1.25 m chacun nécessiterait des expropriations qui seraient probablement très délicates à négocier.

14) En l'état, les assemblées se prononcent uniquement sur le DDP mais non sur les chiffres ?

La finalisation est le rôle du Conseil communal. Une marge de manœuvre est nécessaire pour permettre à l'autorité de négocier les conditions financières. Comme indiqué préalablement, les éléments fondamentaux sont annoncés aux assemblées. Les incertitudes, les derniers détails sont parachevés par le Conseil communal, à savoir fixer des loyers attractifs pour les commerces locaux – faire

appel à des entreprises locales pour la réalisation des travaux.
Le Conseil communal aura ainsi la possibilité de déterminer plus précisément ses conditions dans le DDP.

15) Le crédit d'engagement sera soumis à la décision de l'assemblée en décompte 20017, le délai est-il suffisant pour recevoir toutes les informations nécessaires à la présentation de ce crédit ?

Le délai est relativement court mais pas impossible. Le dossier de démolition est prêt. Les ingénieurs et architecte devront rapidement préciser leurs calculs. Le dossier pour la construction du complexe sera terminé pour la fin de l'été.

Les contacts avec les investisseurs sont positifs voire même intéressants mais tous sont freinés par le DDP et l'incertitude liée aux décisions prises ce soir. Le Conseil communal a besoin d'un signal fort de la population pour avancer avec ce projet en accordant le principe de la conclusion d'un DDP.

Chacun s'accorde à reconnaître la nécessité d'un pôle médical. La construction de ce projet se réalisera étape par étape.

Il est de la responsabilité du Conseil communal que les études techniques, financières, nécessaires à finaliser le projet, soient établies pour présenter en décembre un crédit d'engagement précis.

16) Comment sera gérée l'occupation des logements ?

La gérance ne relève pas de la compétence de la Commune mais par le biais du DDP elle pourra fixer des critères, comme par exemple : favoriser les domiciliés.

17) Quel est le rôle de la fondation ?

La fondation assure le lien entre la Commune et les investisseurs.

La création d'une fondation est rendue nécessaire car, d'une part, les collectivités publiques sont assujetties aux marchés publics et d'autre part, la gestion financière des communes impose un amortissement de 10% de la valeur résiduelle du patrimoine administratif.

La présence de la fondation permet de se distancier de ces deux éléments.

La parole n'étant plus demandée et avant de passer aux votes, M. le Président propose de nommer Mme Sarah Luyet et MM. Pascal Varone, Frédéric Varone et Lucien Pignat comme scrutateurs pour ces assemblées.

La proposition ne soulevant aucune remarque, elle est considérée comme acceptée. M. le Président remercie d'ores et déjà ces quatre personnes pour avoir accepté cette tâche.

20. Décisions

- A. L'assemblée primaire est invitée à se prononcer sur le principe de la conclusion d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle no 4892, propriété de la Municipalité de Savièse ?

Avec deux abstentions et un refus, le principe de la conclusion d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle no 4892, propriété de la Municipalité de Savièse est accepté à une évidente majorité (177 voix) par l'assemblée primaire.

- B. Dans l'enchaînement et en conviant les non-bourgeois à s'abstenir de voter, l'assemblée bourgeoisiale est invitée à se prononcer sur le principe de la conclusion d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle no 4893, propriété de la Bourgeoisie de Savièse ?

Avec deux abstentions et un refus, le principe de la conclusion d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle no 4893, propriété de la Bourgeoisie de Savièse est accepté à une évidente majorité (135 voix) par l'assemblée bourgeoisiale.

M. le Président remercie les deux assemblées pour la confiance témoignée. Les décisions prises ouvrent une nouvelle ère pour la Commune, la réalisation d'un nouveau centre aux activités multiples en remplacement d'un stade de football sur lequel bon nombre de joueurs locaux ont exercé leur talent.

M. le Président remercie l'auditoire pour sa participation active à ces premières assemblées au centre culturel « Le Baladin » et souhaite une présence aussi nombreuse pour les prochaines afin de continuer à les présenter dans ce complexe sinon elles devront se dérouler comme d'ordinaire à l'auditorium du centre scolaire de Moréchon.

L'assemblée est levée à 21h00. Elle est suivie du verre de l'amitié servi par Mme Frédérique Debons, responsable de la cantine du Baladin, et son équipe.

La Secrétaire