



projet
santé

Association de valorisation
du patrimoine hospitalier
de Sierrre - Loèche

LA RÉNOVATION ET L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE PLANTZETTE

Table des matières

1.	Le mot du comité	3
2.	Résumé	6
3.	Projet de rénovation en quatre phases	7
4.	Rappel des décisions prises	8
4.1.	L'Assemblée des délégués de ProjetSanté	8
4.2.	Le Grand Conseil	9
4.2.1.	Montants reconnus et non reconnus au subventionnement	9
4.2.2.	Détermination du prix unitaire du lit d'EMS de la RP	10
5.	Subventionnement	11
5.1.	Confrontation des différents chantiers avec le montant retenu	11
5.2.	Subventions cantonales et communales (via ProjetSanté)	11
5.2.1.	Subvention cantonale, décompte des versements	14
5.2.2.	Subvention communale, via ProjetSanté, décompte des versements	14
5.3.	Détermination de l'investissement net	15
6.	Consolidation du projet global de la Résidence Plantzette	16
7.	Vérification des décomptes de construction	16
8.	Relation locative avec le CMS de la région de Sierre	17
8.1.	L'origine de la collaboration	17
8.2.	Les principes de la collaboration	17
8.3.	Le taux de 5% pour la location, l'avis du chef du SSP	17
9.	La convention de bail du 6 novembre 2019	18
9.1.	Les principes de la collaboration	18
9.2.	Impact de l'indexation et établissement d'un décompte du loyer	18
9.3.	Impact sur le financement de la buanderie – bureaux CMS	19
10.	Calcul du coût de l'infrastructure hôtelière pour l'exploitation de la Résidence Plantzette	20
10.1.	Détermination du montant net du projet	20
10.2.	Surface du projet de la Résidence Plantzette	20
10.3.	Détermination de quelques ratios économiques	20
10.3.1.	Montant net à charge du locataire	20
10.3.2.	Prix de location d'un m ²	20
10.3.3.	Prix de location par lit	20
11.	Conclusion	21
12.	Mention de toutes les entreprises concernées	22
13.	Personnes ressources qui ont contribué à la réussite du projet de la Résidence	23
14.	Glossaire	24
15.	Annexe 1	25



1. Le mot du comité

Située sur la colline de Plantzette, la Clinique Sainte-Claire, qui domine le Lac de Géronde à Sierre, a longtemps été un établissement médical de premier plan, offrant des soins de qualité à la communauté. À la suite de l'arrêt des activités médicales gériatriques par l'hôpital du Valais et face au vieillissement de la population, il est devenu nécessaire de transformer cette institution historique en un établissement médico-social (EMS) moderne.

Le projet de transformation «**t'as où les vignes**», lauréat du concours, a été conçu par l'architecte Ludovic Schober. Les travaux de rénovation, commencés en mai 2018, ont permis de moderniser ce bâtiment tout en préservant le charme et l'âme de l'ancienne clinique. Une nouvelle annexe, côté ville et vignoble, a été ajoutée sans altérer le bâtiment existant. Après deux ans de travaux, la **Résidence Plantzette** propose désormais des espaces de vie confortables, sécurisés et adaptés aux besoins des résidents.

Le comité a le plaisir de vous présenter dans cette plaquette tous les éléments essentiels, quelques chiffres clés et un bref historique relatifs à cette transformation. Grâce à l'engagement de tous les acteurs, ProjetSanté met à disposition de la région un lieu où tradition et modernité se conjuguent pour créer un cadre de vie exceptionnel pour nos aînés.

Après deux ans de travaux, la Résidence Plantzette propose désormais des espaces de vie confortables, sécurisés et adaptés aux besoins des résidents.



Les chiffres clés

19'536'014

(CHF) total des travaux

22

Mois (durée des travaux)

71

Locataires / Lits

31

Entreprises adjudicataires

68

Chambres

5'900

m² (surface)

1

Comité

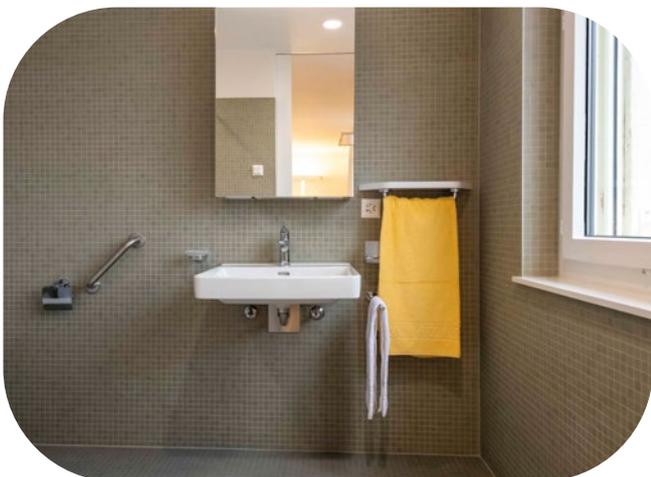
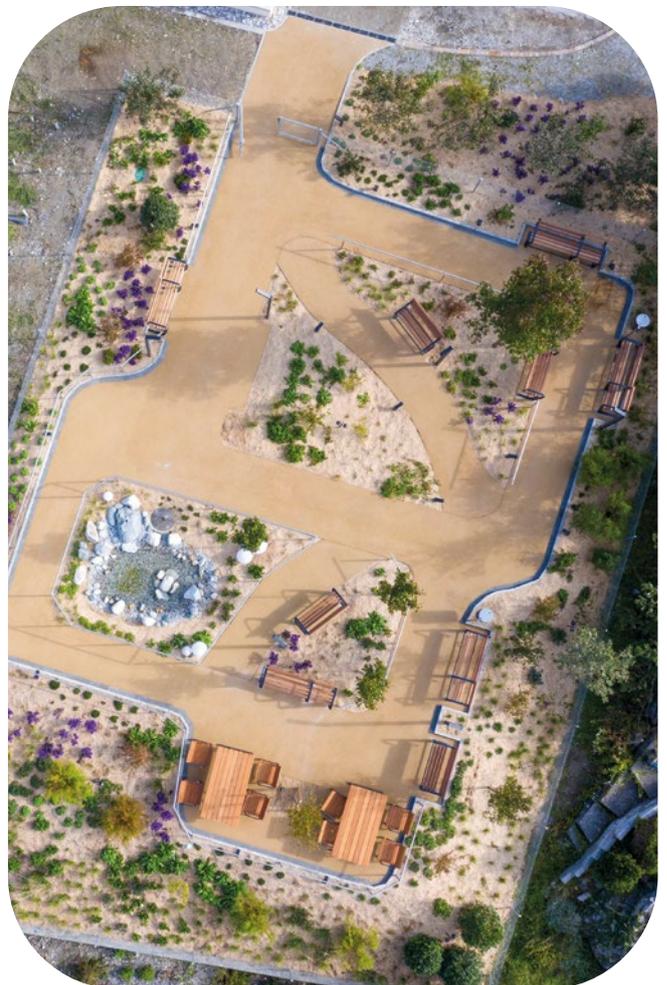
19

Communes membres

2

Districts





2. Résumé

Lors de la fusion des hôpitaux publics valaisans en 2004 et la reprise des bâtiments hospitaliers par l'Etat du Valais en 2007, le Conseil d'administration de l'Hôpital de Sierre / Loèche a souhaité maintenir active son Association en exploitant les immeubles qu'elle a conservés, à savoir le bâtiment des Martinets, l'ancien Hôpital et la Villa les Chardonnerets. L'Association a alors changé de nom pour devenir « l'Association de valorisation du patrimoine hospitalier de Sierre / Loèche », avec le nom usuel: « **ProjetSanté** ».

En juin 2015, le comité de ProjetSanté (PS) a été informé de l'intention du Conseil d'Etat de retirer la Clinique Sainte-Claire des établissements de santé et de vendre la parcelle à des institutions publiques. Le dossier a été examiné par la Commission Régionale de Santé, présidée à l'époque par Mme Maria-Pia Tschopp, Préfète du district de Sierre. Après que le Conseil d'Etat ait soumis les décisions appropriées au Parlement, le comité de l'Association et l'Etat ont signé l'acte de cession de la Clinique Sainte-Claire le 28 juin 2016. Le transfert de propriété a eu lieu le 1er janvier 2017.

La Clinique Sainte-Claire, construite en 1932, a été rénovée au début des années 1950 pour accueillir un hôpital de soins aigus. En 1988, elle a été transformée et agrandie pour traiter des patients chroniques, notamment en gériatrie et psychogériatrie. Ce bâtiment, avec plus de neuf décennies d'existence, a ainsi accompagné la population dans divers aspects de la santé publique.

Le 28 septembre 2016, le jury du concours d'architecture, présidé par M. Philippe Venetz, architecte cantonal, a rendu sa décision. Le projet retenu, intitulé « t'as où les vignes », a été conçu par l'architecte Ludovic Schober. Après la phase de planification, la première pierre a été posée en mai 2018 et les travaux se sont achevés en mars 2020.

Alors que la Clinique Sainte-Claire comptait 30 chambres et 63 lits, la Résidence Plantzette, après rénovation et extension, dispose désormais de 68 chambres et 71 lits. La surface de plancher a quant à elle augmenté de 25% soit 1'153 m², passant de 4'747 m² à 5'900 m².

Ce bâtiment rénové et agrandi par ProjetSanté est ainsi la propriété de toutes les communes membres, on peut ainsi dire que la Résidence Plantzette est un EMS intercommunal, voire interrégional.

Grâce à l'engagement de toutes les personnes impliquées, de près ou de loin, le chantier s'est déroulé de manière satisfaisante pour tous. Les locaux ont été mis à disposition du locataire en mars 2020, et les premiers résidents ont été accueillis le 23 mars 2020. Cette période a été particulièrement compliquée, car elle coïncidait avec le début de la pandémie de la COVID-19.

Le coût final du projet reste en-deçà de plus de 2 millions de l'enveloppe budgétaire accordée à l'unanimité par les délégués en juin 2017 (21.19 millions).

De plus, l'Etat a accepté d'inclure dans le décompte final des montants non prévus dans le devis initial, à savoir: l'aménagement du jardin thérapeutique (CHF 321'477), la climatisation des bureaux des soins infirmiers (CHF 20'716) et l'aménagement d'une buanderie au sous-sol de l'immeuble (CHF 267'433). En intégrant ces compléments, le coût final du projet admis au subventionnement s'élève à CHF 19'536'014, un montant qui reste inférieur à celui décidé par le Parlement en 2017, même en tenant compte d'un complément dû à l'augmentation de l'IPC.

Avec la réalisation de ce projet, notre Association détient, à ce jour, plus de 20'000 m² de terrain et la valeur assurée des immeubles dépasse les 47 millions (y compris le mobilier et la perte d'exploitation).

Ce bilan extrêmement important est nuancé par un endettement de plus de 12 millions. Ces chiffres relèvent l'importance d'une gestion rigoureuse de l'Association afin que la dette précitée puisse s'éteindre au début des années 2050.



3. Projet de rénovation en quatre phases

Au début de la dernière décennie, le Conseil d'Etat a voulu répondre à la demande de la Direction de l'Hôpital du Valais, qui souhaitait réduire le nombre de lits dans ses établissements, notamment ceux destinés aux soins de longue durée. Le premier objectif du Service de la Santé Publique (SSP) était de mettre sur le marché public la parcelle sur laquelle se trouvait la Clinique Sainte-Claire.

Le Chef du SSP, M. Victor Fournier, a entrepris une série de démarches et a rencontré la Commission Régionale de Santé, alors présidée par Mme Maria-Pia Tschopp, Préfète du district de Sierre. Parmi les différents scénarios envisagés, c'est finalement l'option de vendre la parcelle à « ProjetSanté » qui a été retenue.

L'aventure a commencé en juin 2015 et s'est terminée en mars 2020. Durant cette période, le projet s'est déroulé en quatre phases :

Phase 1: planification du projet (entre juin 2015 et novembre 2017) qui a nécessité les chantiers suivants :

- > Vérification de la faisabilité pour notre Association de conduire un tel projet.
- > Etablissement des contacts nécessaires avec les services compétents du Canton.
- > Mise sur pied d'un concours d'architecture dont le jury a été présidé par l'architecte cantonal qui a attribué le premier prix à l'architecte EPFL Ludovic Schober.
- > Obtention d'une décision de l'Assemblée des délégués concernant le financement.
- > Etablissement d'un dossier technique et économique répondant aux critères de l'Etat et qui intègre les exigences des bureaux spécialisés.
- > Décision du Grand Conseil valaisan.

Phase 2: travaux préliminaires à la construction (entre l'été 2017 et octobre 2018) :

- > Rencontre avec les riverains pour exposer le projet.
- > Mise à l'enquête publique du projet, qui a duré 3 mois: de septembre à novembre 2017. Selon l'architecte cantonal, ce laps de temps est exceptionnellement menu. Cela est dû en grande partie au fait que l'enquête n'a débouché sur aucune opposition.
- > Négociation avec les différents services de l'Etat, notamment la protection « feu », le service des forêts, la protection des sites, ...
- > Mise au concours progressive des différents mandats en respectant la Loi sur les marchés publics ; puis, adjudication des travaux avec négociation lors de l'établissement des contrats d'entreprise en application du Code des obligations.
- > Pose de la première pierre.

Phase 3: construction et rénovation du projet (octobre 2018 à mars 2020) :

- > Démolition des parties concernées.
- > Assainissement de l'ensemble de l'intérieur bâti.
- > Construction de l'extension (1'000 m²).
- > Ancrage du bâtiment en respectant les normes sismiques.
- > Mise en œuvre des normes feu.

Phase 4: mise à disposition de l'ouvrage (mars 2020) :

- > Manifestation liée à la pose de la dernière pierre.
- > Journée portes ouvertes (organisée mais pas pu être mise sur pied, début de la COVID-19).
- > 23 mars 2020: accueil des premiers résidents.



4. Rappel des décisions prises

4.1. L'Assemblée des délégués de ProjetSanté

Lors de l'Assemblée des délégués de juin 2015, le Président Manfred Stucky a informé les délégués que le comité envisageait d'acquérir la parcelle de la Clinique Sainte-Claire. Le Département de la Santé, des Affaires Sociales et de la Culture (DSAC) souhaitait que cet immeuble soit repris par une structure publique pour être transformé en établissement médico-social (EMS). Les délégués ont pris connaissance de cette proposition sans formuler d'opposition. Au niveau du district, une commission a été constituée sous la direction de Mme la Préfète Maria-Pia Tschopp.

Entre juin 2015 et juin 2017, le comité a validé plusieurs rapports démontrant la faisabilité de ce projet pour notre Association. Cela étant et d'entente avec M. Philippe Venetz, architecte cantonal, un concours d'architecture a été organisé en juin 2016. Le jury était présidé par M. Philippe Venetz. Pour représenter ProjetSanté (PS) au sein du jury participaient Manfred Stucky (Président), Alain Perruchoud (Vice-président), Stéphane Pont (membre) et Edouard Dubuis (chef de projet jusqu'à fin juin 2017). L'Etat du Valais était également représenté par Mme Amélie Wenger-Reymond, ingénieure au Service de la Santé publique (SSP) ainsi que M. Mayoraz, architecte au sein du Service des bâtiments, des monuments et de l'archéologie (SBMA).

Dans la perspective de présenter le dossier final au Canton, le comité de ProjetSanté a convoqué ses délégués pour finaliser le budget du projet après avoir pris connaissance des avis techniques et financiers des différents bureaux spécialisés qui avaient été mandatés. La séance a eu lieu dans les locaux de Sierre Energie SA le 21 juin 2017. Etaient présents à l'Assemblée : 35 délégués (sur 46) et 11 communes.

Lors de cette Assemblée, les délégués ont approuvé à l'unanimité le budget du projet fixé à CHF 21'190'000. Il inclut l'achat des parcelles, ainsi que la transformation et l'extension de la Clinique Sainte-Claire. Entre la présentation du dossier au Canton en août 2017 et l'assemblée, des négociations tripartites ont eu lieu entre le comité, le SBMA et le SSP. Elles ont permis de réduire le budget de CHF 1'116'000, le ramenant ainsi à CHF 20'074'000.

Tableau N° 1: Coût du projet déposé par ProjetSanté après négociations avec SBMA en CHF

CFC	Libellés	Frais de construction	Frais d'acquisition	Total
0	Terrain		200'000	200'000
1	Travaux préparatoires	548'810		548'810
2	Bâtiment	13'319'400	4'040'000	17'359'400
3	Equipements d'exploitation	614'700		614'700
4	Aménagements extérieurs	248'700		248'700
5	Frais secondaires	548'500		548'500
9	Mobilier & décoration	553'900		553'900
	Totaux	15'834'010	4'240'000	20'074'010

4.2. Le Grand Conseil

Dans son message au Grand Conseil, intitulé « Message accompagnant le projet de décision concernant l'octroi d'une subvention cantonale pour la transformation de la Clinique Sainte-Claire à Sierre en un établissement médico-social pour personnes âgées », le Conseil d'Etat a transmis les informations suivantes au parlement :

Le devis définitif, soumis par le maître d'œuvre, inclut les frais d'acquisition du complexe de Sainte-Claire (CHF 3'990'000 + CHF 50'000 pour la création de la cédula hypothécaire) et de la parcelle attenante n° 6447 (CHF 200'000). Présenté le 2 août 2017, ce devis s'élève à CHF 20'074'010.

4.2.1. Montants reconnus et non reconnus au subventionnement

Après examen par le SBMA, le montant reconnu au subventionnement est de CHF 19'449'252 selon le détail ci-dessous.

Tableau N° 2: Montant reconnu au subventionnement par l'Etat du Valais en CHF

CFC	Libellés	Montants retenus
0	Terrain (forfait)	1'420'000
1	Travaux préparatoires	0
2	Bâtiment	16'391'252
3	Equipements d'exploitation	614'700
4	Aménagements extérieurs	248'700
5	Frais secondaires	220'700
9	Mobilier & décoration	553'900
	Total	19'449'252

Tableau N° 3: Montant non reconnu au subventionnement par l'Etat du Valais en CHF

CFC	Libellés	Devis annoncé par ProjetSanté	Montants reconnus	Montants non reconnus
0	Terrain	200'000	1'420'000	1'220'000
1	Travaux préparatoires	548'810	0	-548'810
2	Bâtiment	17'359'400	16'391'252	-968'148
3	Equipements d'exploitation	614'700	614'700	0
4	Aménagements extérieurs	248'700	248'700	0
5	Frais secondaires	548'500	220'700	-327'800
9	Mobilier & décoration	553'900	553'900	0
	Totaux	20'074'010	19'449'252	-624'758

Le montant non reconnu au subventionnement par l'Etat est par conséquent de CHF 625'000, soit une baisse de l'enveloppe budgétaire de 3.11%.

Cette baisse concerne essentiellement la mise en œuvre des directives du DSSC dans le domaine des constructions des établissements médico-sociaux.

4.2.2. Détermination du prix unitaire du lit d'EMS de la RP selon l'État du Valais

En se référant au total du tableau N° 2, il faut soustraire le forfait relatif au terrain (71 lits à CHF 20'000), soit CHF 18'029'252 (CHF 19'449'252 - CHF 1'420'000), pour déterminer le prix unitaire d'un lit d'EMS de la RP.

Ainsi, en tenant compte des 71 lits EMS reconnus dans la planification de l'Etat, le prix unitaire par lit s'élève à CHF 253'900 (CHF 18'029'252 / 71).



5. Subventionnement

5.1. Confrontation des différents chantiers avec le montant retenu

La prise en compte des différents décomptes de construction établis par notre architecte mandaté, comparée à l'estimation des dépenses retenues, se présente comme suit :

Tableau N° 4: Intégration des différents chantiers dans les dépenses retenues en CHF

Libellés	Montant retenu	Chantiers	Solde
Selon décision parlement	19'449'252		19'449'252
Prise en compte de l'IPC	86'762		19'536'014
Réfection et extension RP		-18'926'388	609'626
Climatisation bureau soins		-20'716	588'910
Jardins thérapeutiques		-321'477	267'433
Buanderie (40% du décompte)		-267'433	0
Bureaux CMS (60% + mobilier)		-446'000	-446'000
Totaux	19'536'014	-19'982'014	-446'000

NB: Les bureaux du CMS ne sont pas inclus dans le projet. Leur coût sera facturé séparément. Cependant, comme ces travaux ont été réalisés pendant le projet, ils sont mentionnés à titre indicatif dans le tableau ci-dessus (CHF 446'000).

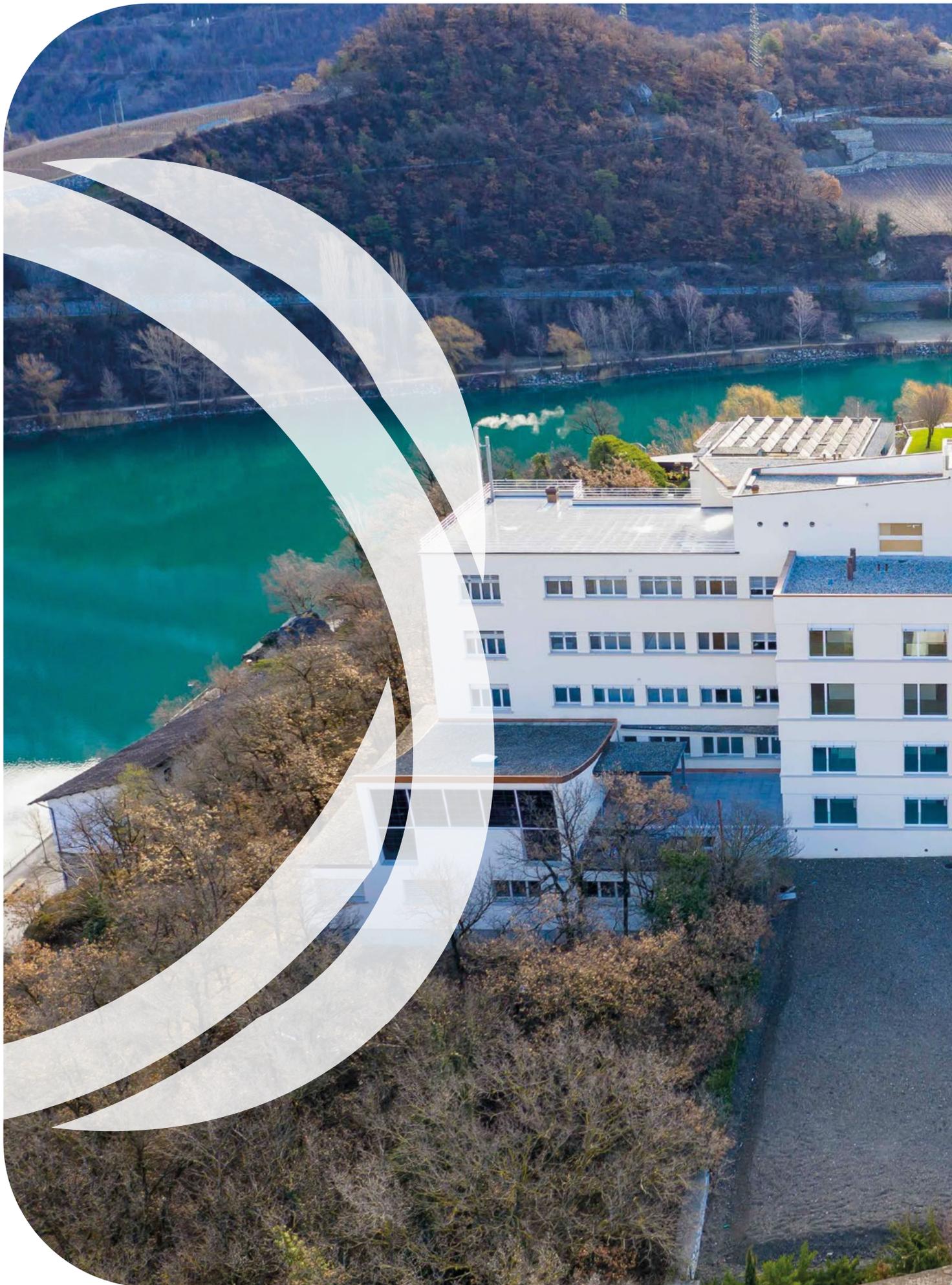
5.2. Subventions cantonale et communale (via ProjetSanté)

La prise en compte du montant ci-dessus entraîne les subventions suivantes, représentant la part communale financée par ProjetSanté.

Tableau N° 5: Simulation des décomptes de subvention en CHF

Libellés	Montant retenu	Etat	Commune
Montant subventionnable	19'536'014		
Subventions dues		5'860'805	1'953'601
Paiement année 2018		-1'180'000	-400'000
Paiement année 2019		-1'513'578	-500'000
Paiement année 2020		-1'989'103	-1'045'000
Paiement année 2021		-669'300	0
Paiement année 2023		508'824	8'601

Ces montants font référence à l'annexe 1, de la lettre de confirmation du subventionnement final.





5.2.1. Subvention cantonale, décompte des versements

Base : montant retenu au subventionnement : CHF 19'449'252, chiffre auquel il y a lieu de rajouter le montant dû à l'évolution de l'IPC à savoir CHF 86'762.

Promesse de subventionnement : CHF 5'834'776 , soit le 30% de CHF 19'449'252 , chiffre auquel il y a lieu de rajouter le montant dû à l'évolution de l'IPC à savoir CHF 86'762. La promesse de subventionnement s'élève à CHF 5'860'805 avec la prise en compte de l'IPC.

Tableau N° 6 : Promesse de subventionnement du Canton, respectivement versement

Année	Promesse	Versements	Différence cumulée
2018	850'000	1'180'000	330'000
2019	950'000	1'513'578	893'578
2020	950'000	1'989'103	1'932'681
2021	950'000	669'300	1'651'981
2022	950'000		701'981
2023	950'000	508'824	260'805
2024	234'776		26'029
IPC	26'029		0

Il y a lieu de constater qu'au moment de l'ouverture de la Résidence Plantzette en mars 2020, l'Etat avait déjà versé le montant de CHF 4'682'681, soit plus du 80% de la promesse faite.

Comme le chantier était alors terminé et les bureaux et artisans indemnisés, les versements anticipés de l'Etat ont évité au maître d'œuvre de recourir à des emprunts à court terme.

Ce d'autant plus que les habituelles retenues de garantie (10% sur 1 année) étaient transformées en garanties bancaires ou autres instruments financiers pour le montant correspondant et cela au profit du maître d'œuvre. Cette manière de faire, autorisait le maître d'œuvre à verser la totalité de la facture aux bénéficiaires au moment de la mise à disposition du projet au locataire.

5.2.2. Subvention communale, via ProjetSanté

ProjetSanté a joué un rôle majeur dans l'amélioration de l'offre de lits de soins de longue durée à Sierre, une région qui manquait déjà de lits de long séjour. La planification des soins de longue durée 2016-2020, publiée en décembre 2015, indiquait un déficit de 148 lits pour Sierre. Le rapport soulignait que la situation devenait critique, avec un manque de lits EMS augmentant le nombre de lits d'attente en milieu hospitalier. Selon la loi cantonale sur les soins de longue durée, les communes doivent mettre en œuvre la planification décidée par le Conseil d'Etat. ProjetSanté a donc non seulement financé la part des communes mais a aussi aidé à remplir cette obligation légale.

Au niveau du subventionnement, la base légale cantonale prévoit un subventionnement de 20% calculé sur le montant des frais reconnus. Toutefois, le Parlement cantonal a souhaité augmenter ce taux à 30% à la condition expresse que les communes concernées par l'EMS s'acquittent également d'un montant correspondant au 10% des frais reconnus. Le comité de ProjetSanté a proposé à l'Assemblée des délégués de se substituer aux communes en versant le montant à charge des communes. Cette proposition a été acceptée à l'unanimité.

Base : en considérant l'évolution de l'IPC, le montant reconnu au subventionnement s'établit à CHF 19'536'014.
Taux de subventionnement : 10% ce qui permet d'augmenter le taux de subventionnement du Canton de 20 à 30%.
Promesse de subventionnement : CHF 1'953'601 , soit le 10% de CHF 19'536'014.
Il est rappelé que les 2 parcelles constituant la Résidence Plantzette sont la propriété des communes membres de ProjetSanté. Le mandat a consisté à acquérir les parcelles concernées, puis à procéder à la rénovation, respectivement à l'agrandissement.

Tableau N° 7: Décompte de subventionnement des communes via ProjetSanté en CHF

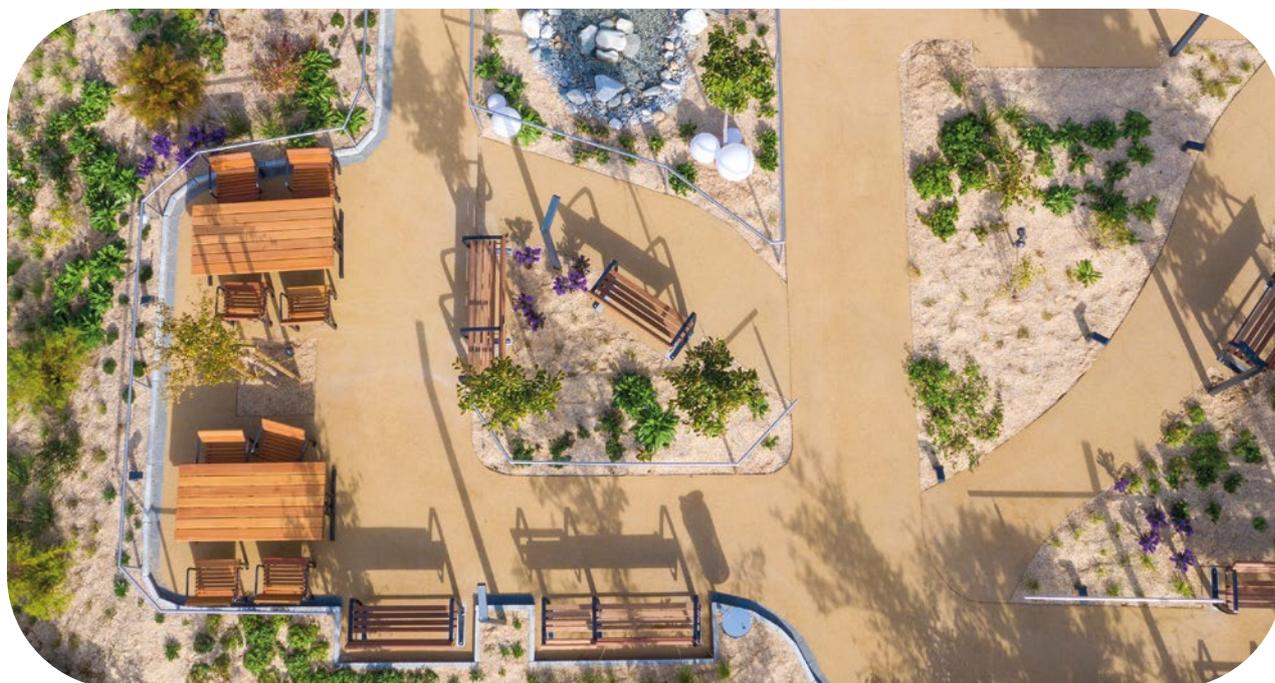
Année	Attribution au fonds	Versements au c/c construction	Différence cumulée
2015	200'000		-200'000
2016	300'000		-500'000
2017	375'000		-875'000
2018	360'000	400'000	-835'000
2019	440'000	500'000	-775'000
2020	270'000	1'045'000	0
2023	8'601	8'601	0
	1'953'601	1'953'601	0

Il y a lieu de constater qu'au moment de l'ouverture de la Résidence Plantzette en mars 2020, les communes, via PS, s'étaient acquittées de la quasi-totalité de la promesse de subventionnement, soit le montant de CHF 1'945'000 (99.56% de la promesse faite).

5.3. Détermination de l'investissement net

L'investissement net se détermine comme suit:

Montant retenu en c.r.		19'536'000
Subvention cantonale (30%)	-5'860'800	
Subvention communale (via PS – 10%)	-1'953'600	-7'814'400
		11'721'600



6. Consolidation du projet global de la Résidence Plantzette

Dans son approche du décompte final général, notre architecte mandaté a tenu 4 décomptes de construction distincts, à savoir :

Tableau N°8 : Cumul des 4 décomptes de construction en CHF

CFC	Libellés	Résidence Plantzette	Bureaux CMS + buanderie	Jardin thérapeutique	Climatisation bureaux soins	Totaux
0	Terrain	4'223'266	3'246			4'226'512
1	Travaux préparatoires	25'793				25'793
2	Bâtiment	12'538'684	653'352		20'716	13'212'752
3	Equipements d'exploitation	592'489				592'489
4	Aménagements extérieurs	38'289		321'477		359'766
5	Frais secondaires	1'034'790	11'985			1'046'775
9	Mobilier & décoration	473'077	44'670			517'747
	Totaux	18'926'388	713'254	321'477	20'716	19'981'835

Le total final comprend également le coût des bureaux du CMS.

7. Vérification des décomptes de construction

Le 13 novembre 2023, une séance a été organisée pour présenter une dernière fois le décompte de construction, arrêté au 30 octobre 2023.

Durant cette rencontre, les points suivants ont été abordés :

1. Rappel du montant non reconnu pour le subventionnement par l'Etat du Valais (CHF 625'000, soit 3,1% du devis réactualisé après discussion avec MM. Venetz et Mayoraz du SBMA).
2. Échelonnement des versements des subventions.
3. Validation de l'enveloppe maximale par lit pour le subventionnement de CHF 284 en 2023, avec un IPC de 107.3.
4. Validation d'un standard pour les investissements postérieurs au décompte de construction.
5. Présentation des quatre décomptes de construction.
6. Intégration dans le décompte de construction :
 - a. Jardin thérapeutique situé sur l'ancienne parcelle Marini,
 - b. Buanderie aménagée à l'étage -1 avec présentation d'un décompte séparé,
 - c. Intégration de la plus-value de la cuisine pour les repas à domicile gérés par le CMS de la région de Sierre.
7. Non-intégration des coûts liés à l'aménagement des bureaux.
8. Communication des données économiques découlant de la mise à disposition de l'immeuble et de ses abords par m², par lit et sur le prix de location comparé au coût moyen d'une journée d'EMS.

8. Relation locative avec le CMS de la région de Sierre

8.1. L'origine de la collaboration

Dans le but d'associer le locataire pressenti aux travaux de transformation et d'extension du bâtiment, le comité de ProjetSanté s'est fixé comme objectif de se déterminer rapidement sur l'institution qui sera appelée ultérieurement à exploiter la résidence pour personnes âgées.

Un questionnaire d'une dizaine de pages a été envoyé aux comités des quatre EMS du district de Sierre ainsi qu'à celui du CMS. Seul ce dernier a manifesté un intérêt pour l'exploitation durable de cette résidence. En effet, la loi du 14 septembre 2011 sur les soins de longue durée, et plus particulièrement la planification des soins de longue durée approuvée par le Conseil d'État en janvier 2016, encourage la collaboration entre les CMS et les EMS pour une prise en charge intégrée des personnes âgées.

Avant de concrétiser la collaboration, les parties ont décidé de formaliser leur entente en signant un protocole d'accord le 9 décembre 2016, paraphé par :

- > Pour ProjetSanté: Manfred Stucky, Président et Dominique Epiney, Directeur
- > Pour le CMS de la région de Sierre: Laetitia Massy, Présidente et Dominique Germann, Directeur.

8.2. Les principes de la collaboration

Le périmètre de la location inclut l'ensemble de la parcelle 6448 (y compris le bâtiment actuellement occupé par l'OCVS et le grand parking public) ainsi que la parcelle 6447 (ancienne parcelle Marini).

L'entretien des bâtiments est à la charge du locataire. Pour les investissements de remplacement, ils seront pris en charge par le CMS jusqu'à concurrence de CHF 50'000.

Les nouveaux investissements pourront être :

- > Soit financés par le CMS
- > Soit préfinancés par ProjetSanté puis récupérés sur le montant de location.

Concernant les entretiens extérieurs, ils seront à la charge du locataire qui prendra également en charge le salaire et les charges sociales du concierge et du jardinier.

Le montant de la location est calculé sur l'investissement net au taux de 5%, dont le montant est indexé selon l'évolution de l'IPC.

8.3. Le taux de 5% pour la location, l'avis du chef du SSP

En octobre 2016, dans le cadre des travaux préliminaires à la rédaction du protocole d'accord, une rencontre a eu lieu avec M. Victor Fournier, chef du SSP. Lors de cette discussion, ce dernier aurait accepté de reconnaître un loyer subventionné calculé au taux de 6%. Il a finalement accepté un loyer calculé au taux de 5%, du fait que l'EMS prend en charge tous les frais d'entretien.

En appliquant le taux de 5% sur l'investissement net, il n'est pas possible pour ProjetSanté de constituer un fonds de rénovation pour les investissements majeurs de remplacement. Avec un taux de 6%, cela aurait été possible, permettant de générer CHF 120'000 par an, soit 1,2 million en 10 ans.

Il convient de préciser que le budget d'exploitation prévisionnel des 71 lits incluait un montant de CHF 720'000 pour les « charges des investissements (dont le loyer) » dans le message du Conseil d'État au Grand Conseil. Ce montant de CHF 720'000 correspond à l'application d'un taux de 6% sur 12 millions.

9. La convention de bail du 6 novembre 2019

9.1. Les principes de la collaboration

La convention de bail a été rédigée avec l'aide de Me Anne-Lyse Perruchoud-Salamin, spécialiste en droit de bail. Elle a été signée le 6 novembre 2019 par:

- > Pour ProjetSanté: Alain Perruchoud, Président et Dominique Epiney, Directeur
- > Pour le CMS de la région de Sierre: Laetitia Massy, Présidente et Dominique Germann, Directeur.

Cette convention a pris pleinement effet le 1er janvier 2024, à la suite de la validation du décompte de construction par l'État du Valais le 21 décembre 2023. La durée initiale de location est de 20 ans, renouvelable tacitement tous les cinq ans.

Si l'on se réfère au montant inscrit in fine du chapitre 5.3, le montant de l'investissement net s'élève à CHF 11'721'600. Ce montant comprend la Résidence Plantzette, le jardin thérapeutique, la buanderie et la climatisation des bureaux de soins. En appliquant le taux de 5%, l'on détermine une valeur locative de CHF 586'080 / an ou CHF 48'840 / mois.

9.2. Impact de l'indexation et établissement d'un décompte du loyer

Selon la convention de bail, le « loyer net est indexé à l'IPC à la consommation, avec l'indice de référence en vigueur à la date de conclusion du contrat » (novembre 2019).

Tableau N° 9: Simulation de l'impact de l'IPC jusqu'au 30 novembre 2023 en CHF

Libellés	Montant retenu	IPC	location annuelle	Location mensuelle
Montant net, novembre 19	11'721'600	102	586'080	48'840
Montant net, novembre 20	11'640'920	101	582'046	48'504
Montant net, novembre 21	11'813'805	103	590'690	49'224
Montant net, novembre 22	12'159'575	106	607'979	50'665
Montant net, novembre 23	12'343'986	107	617'199	51'433

L'évolution de l'IPC entre novembre 2023 et novembre 2019 est de + 5.309735

Preuve: location 2019 = CHF 586'080 * augmentation de 5.309735% = CHF 617'199.

9.3. Impact sur le financement de la buanderie – bureaux CMS

Avant de commencer les travaux pour aménager une buanderie et créer des bureaux pour le CMS de la région de Sierre, la direction du CMS a accepté un loyer annuel de CHF 50'000. Ce montant est basé sur un devis révisé à CHF 760'000, avec un taux d'intérêt de 5% amorti sur 30 ans.

Depuis, l'administration de ProjetSanté a prévu que le coût de la buanderie serait inclus dans le décompte de construction de la RP, sous réserve de l'approbation du Canton. C'est pourquoi le montant facturé au CMS depuis la mise à disposition des locaux a été de CHF 25'000, soit 50% de l'engagement initial du CMS.

Le décompte de construction des travaux est le suivant :

Tableau N° 10 : Détail du coût de construction des bureaux du CMS situés au -1 en CHF

CFC	Libellés	Bureaux CMS	Tx REKOLE
0	Terrain (notaire)	1'948	100%
1	Travaux préparatoires		
2	Bâtiment gros œuvre	58'200	3%
2	Bâtiment hors gros œuvre	333'811	5%
3	Equipements d'exploitation		
4	Aménagements extérieurs		
5	Frais secondaires	7'191	20%
9	Mobilier & décoration	44'670	20%

Conformément à la convention de bail du 6 novembre 2019, le principe est d'utiliser les taux d'amortissement REKOLE® et d'appliquer le taux pour des prêts fixes sur 5 ans (1,8% selon les informations obtenues auprès de la BCVs). Le contrat de bail prévoit un remboursement sur 5 ans. Cependant, pour un tel projet, cette échéance est trop courte. Il est donc nécessaire de trouver une alternative.

Comme le montre le décompte de construction fourni par l'architecte, le projet « bureaux CMS » a engendré des coûts de gros œuvre de CHF 58'200, soit un peu plus de 10% du coût total. Le reste du CFC 2 concerne l'aménagement des locaux, les installations sanitaires, l'électricité, etc. De plus, le projet a également financé le mobilier et les décorations (CFC 9) pour un montant de CHF 44'670. Il semble justifié d'amortir cet investissement sur une période de 15 ans plutôt que 5 ans, ce qui correspond à un taux d'amortissement de 6 2 / 3%.

Une convention est en cours de rédaction. Elle concerne un montant de CHF 34'179.15, arrondi à CHF 34'200, soit CHF 2'850 par mois sur une période de 15 ans (180 mois), indexable.

10. Calcul du coût de l'infrastructure hôtelière pour l'exploitation de la Résidence Plantzette

10.1. Détermination du montant net du projet

Comme vu au chapitre 5.3, l'investissement net pour le projet de la RP se monte à CHF 11'730'000 arrondi. A ce chiffre, il convient de diminuer les projets suivants :

Secteurs concernés	Montant brut	Montant net
> Le jardin thérapeutique	321'000	192'600
> L'inventaire du mobilier	1'429'000	857'400
Investissement net du projet Résidence Plantzette		10'680'000

10.2. Surface du projet de la Résidence Plantzette

Bâtiment de la Résidence Plantzette sans l'extension	4'747 m ²
Extension y.c. locaux étage -1	1'153 m ²
Total bâtiment Résidence Plantzette	5'900 m²

Dans ce total, ne sont pas comprises les surfaces de l'abri de protection civil ni celles du bâtiment Sud (OCVS).

10.3. Détermination de quelques ratios économiques

Il est intéressant de déterminer quelques ratios :

10.3.1. Montant net à charge du locataire

Si l'on exclut le coût net (coût brut, déduction faite du 40%) du jardin thérapeutique (CHF 192'600) et du mobilier (CHF 857'400), la **détermination du montant net de la location** se présente comme suit :

> Investissement net (sans le jardin thérapeutique et mobilier)		10'680'000
> Montant annuel de la location 5%		534'000
> A déduire location OCVS	-95'000	
> A déduire recettes parking	-50'000	
Total des déductions	-145'000	-145'000
Montant annuel net à charge de l'EMS RP		389'000

En intégrant l'amortissement du mobilier net (CHF 857'400), le montant à charge de l'EMS se monte à CHF 431'870.

10.3.2. Prix de location au m²

Le prix de location au m² sans le mobilier est de CHF 65.93

Le prix de location au m² avec le mobilier est de CHF 73.20

10.3.3. Prix de location par lit

Le prix de location d'un lit de la Résidence Plantzette y compris tout l'environnement commun s'établit :

	Sans mobilier	Avec mobilier
> Annuellement	CHF 5'480	CHF 6'080
> Mensuellement	CHF 457	CHF 507
> Quotidiennement	CHF 15.22	CHF 16.89

Selon l'observatoire valaisan de la santé, le coût journalier moyen dans un EMS a progressé de 8.4% de 2018 (CHF 271.60) à 2021 (CHF 294.40).

Ainsi, si l'on se réfère à l'année 2021, la part du coût locatif d'un lit de la Résidence Plantzette représente 5.2% du coût journalier moyen d'un EMS en Valais et 5.7% si l'on tient compte également du mobilier.

11. Conclusion

En résumé le projet de rénovation et d'agrandissement de la Résidence Plantzette a été une véritable réussite!

Non seulement les délais et les budgets ont été respectés, mais le bâtiment a également été presque entièrement rénové, y compris le mobilier. De nombreux équipements techniques ont été remplacés, et la surface disponible a été augmentée de 25% par rapport à celle de 2017.

Les nouvelles normes de protection contre les incendies et les normes sismiques ont été scrupuleusement appliquées. Tous les acteurs impliqués dans ce projet ont travaillé de concert pour assurer son succès. D'autre part, la relation entre le bailleur et le locataire a été régie par un contrat signé le 6 novembre 2019, d'une durée de 20 ans, renouvelable par périodes de 5 ans. Il est entré en vigueur avec l'arrivée des premiers résidents le 23 mars 2020.

Aujourd'hui, la Résidence Plantzette est gérée par l'Association pour le Centre médico-social régional (CMS) de Sierre. Ce nouveau mandat permet au CMS d'élargir son champ d'action en prenant en charge des résidents dans un établissement médico-social.

La région de Sierre se distingue en appliquant pour la première fois les dispositions de la loi du 14 septembre 2011 sur les soins de longue durée, favorisant la collaboration entre les CMS et les EMS pour une prise en charge intégrée des personnes âgées. Pour notre district, ce bâtiment est un atout indispensable dans la prise en charge de la personne âgée.

Enfin, nous souhaitons exprimer notre profonde gratitude à tous ceux qui ont contribué au succès de cette rénovation. Le comité remercie en particulier l'ancien directeur Dominique Epiney, actif dans notre Association depuis 1995 qui a participé activement à ce projet de rénovation et d'agrandissement ainsi qu'à l'élaboration de la base de ce rapport. Nous remercions également les anciens membres du comité, les collaborateurs de ProjetSanté, les communes membres de ProjetSanté, les délégués, les autorités cantonales et communales, le service de la Santé Publique, l'architecte Ludovic Schober et la direction des travaux, ainsi que les entreprises adjudicataires. Nous pensons également à toutes les autres personnes qui ont œuvré, de près ou de loin, à la gestion de ce projet.

Romaine Duc-Bonvin, Présidente du comité
Robert Métrailler, Vice-Président
Rebecca Cina, Membre
Anthony Lamon, Membre
Nicolas Pralong, Membre

Sierre, décembre 2024



12. Mention de toutes les entreprises concernées

Nom	Fonction
Schober Ludovic	Architecte
Bureau Papon Eric SA	Direction des travaux
Huber & Torrent	Ingénieur civil
DPE Electrotechnique	Ingénieur électricien
TECSA	Ingénieur CVCR
BISA SA	Ingénieur protection incendie
Berthod Charly	Ingénieur géologue
Raison sociale	Type de mandat
Applica SA	Tableau électrique
Arjo	Appareils sanitaires spécialisés
Atelier Jean-Marie Grand	Signalétique
Bonvin nettoyage SA	Nettoyage
Bornet SA	Etanchéité
Coutaz SA	Installation de chauffage
Emery & Epiney SA	Maçonnerie
Etavis & Baud	Electricité
Félix Bureautique	Mobilier administratif
Frialp	Installation de réfrigération
Gemmet Handels SA	Agencement de cuisine
Griesser SA	Fermetures des portes
Gypsa	Isolations thermiques
Interoffice	Mobilier courant
Laik SA	Chapes
LPS Healthcare SA	Appel malade
Mabillard & Fils SA	Revêtement de sol
Margelisch & Chabbey	Ouvrages métalliques
Moment Furniture	Mobilier cafétéria
Morard	Revêtement de sol
Pfefferlé	cylindre de porte
Ramsauer SA	Echafaudages
Regent Lighting	Lustrerie
Rossa JM	Installation sanitaire
Roth SA	Installation de ventilation
Roux Etienne	Couverture photographique du projet
Schindler	Ascenseurs
Securiton	Détection incendie
Tous-Bois	Fenêtres
Tropexo	Plâtrerie / peinture / Faux plafond
Tschopp / Zwissig SA	Menuiserie

13. Personnes ressources qui ont contribué à la réussite du projet de la Résidence Plantzette

Les dates indiquées ci-dessous sont celles durant lesquelles les personnes ont collaboré au projet.

Pour l'Etat du Valais

Waeber-Kalbermatten Esther	Cheffe du DSSC juin 2015 - avril 2021
Dubuis Julien	Président de la Commission de santé septembre - octobre 2017
Fournier Victor	Chef du service SSP juin 2015 - octobre 2022
Tissonnier Danièle	Cheffe du service SSP dès novembre 2022
Wenger-Reymond Amélie	Ingénieure SSP dès juin 2015
Théodoloz Florent	Chef section finance SSP dès juin 2015
Charbonnet Pierre-André	Chef Administration cantonale finances dès octobre 2016
Venezet Philippe	Architecte cantonal et président du jury dès juin 2016
Mayoraz Laurent	Architecte SBMA janvier 2016 - juillet 2018
Lugon-Moulin Christophe	Architecte SBMA dès juillet 2020
Portmann Maria	Conservatrice monuments historiques juillet 2016 - décembre 2017

Pour le comité de ProjetSanté

Stucky Manfred	Président du comité juin 2015 - juillet 2017
Perruchoud Alain	Membre du comité, puis président juin 2015 - juillet 2021
Salamin Olivier	Membre du comité, puis président juin 2015 - août 2023
Duc-Bonvin Romaine	Membre du comité dès 2017, puis présidente
Pont Stéphane	Membre du comité, puis vice-président juin 2015 - juillet 2017
Schmidt Roberto	Membre du comité juin 2015 - juillet 2017
Cina Rebecca	Membre du comité dès juillet 2017
Vianin Pierre	Membre du comité juillet 2017 - juillet 2021
Melly Nicolas	Membre du comité juillet 2021 - juin 2023
Pralong Nicolas	Membre du comité dès juillet 2021
Lamon Anthony	Membre du comité dès juillet 2023
Métraiiller Robert	Vice-président du comité dès septembre 2023

Pour l'Administration de ProjetSanté

Epiney Dominique	Directeur juin 2015 - novembre 2022
Zufferey Geneviève	Secrétaire-comptable juin 2015 - juillet 2021
Rauch Bernadette	Secrétaire juin 2015 - février 2020
Favre-Caloz Anne-Jo	Secrétaire-comptable dès décembre 2021
Dubuis Edouard	Chef de projet juin 2015 - juin 2017
Gerber Hermann	Consultant finance juin 2015 - décembre 2022

Pour la direction du Centre médico-social de la région de Sierre

Massy Laetitia	Présidente du CMS dès novembre 2016
Germann Dominique	Directeur du CMS novembre 2016 - janvier 2020
Lugon Jean-Pierre	Directeur général du CMS dès décembre 2019
Pralong Isabelle	Directrice générale adjointe du CMS dès novembre 2016
Giet Olivier	Directeur Résidence Plantzette dès août 2021



14. Glossaire

Acronyme	Définition
BCVs	Banque cantonale du Valais
c.r.	Chiffres ronds
CFC	Code des frais de construction
CHF	Francs suisses
CMS	Centre médico-social
CSC	Clinique Sainte-Claire
DSSC	Département de la Santé, des affaires sociales et de la culture
EMS	Etablissement médico-social
EPFL	Ecole polytechnique fédérale de Lausanne
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
LSLD	Loi sur les soins de longue durée
OCVS	Organisation cantonale valaisanne des secours
OFS	Office Fédéral de la Statistique
PS	ProjetSanté
KFR	En milliers de francs suisses
RP	Résidence Plantzette
SBMA	Service des bâtiments, monuments et archéologie
SSP	Service de la Santé publique

15. Annexe 1



P.P. CH-1951
Sion

Poste CH SA

Association pour la valorisation du patrimoine
hospitalier de Sierre-Loèche
Monsieur Nicolas Pralong, représentant
comité exécutif
Monsieur Dominique Epiney, Secrétaire
Route de la Bonne-Eau 18
3960 Sierre



Notre réf. DT/Ft/awr
Votre réf. /

Date 21 décembre 2023

Subventionnement des travaux de l'EMS Plantzette à Sierre

Monsieur le représentant du comité exécutif,
Monsieur le Secrétaire,

Pour faire suite à votre présentation du décompte final concernant l'objet cité en référence, le service de l'immobilier et du patrimoine (SIP) a effectué une analyse du document reçu. Le service de la santé publique a effectué une vérification par échantillonnage des pièces comptables liées au subventionnement cantonal de cet ouvrage.

Sur la base des documents présentés, le montant total des frais retenus se monte à CHF 19'536'014.- ce qui correspond à une subvention de CHF 5'860'804.20 (30% des frais retenus). Compte tenu de la décision de subventionnement du Grand Conseil du 16 novembre 2017, une subvention complémentaire liée au renchérissement de CHF 26'028.20 vous est allouée.

En conséquence, vu la somme totale des subventions déjà versées qui s'élève à CHF 5'351'980.-, nous allons vous faire parvenir prochainement le solde, soit CHF 508'824.20.

En vous remerciant de votre collaboration, nous vous prions de croire, Monsieur le représentant du comité exécutif, Monsieur le Secrétaire, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Florent Théodoloz
Chef de section

Danièle Tissonnier
Cheffe de service

Copie à SIP

Av. de la Gare 23, CP 478, 1951 Sion
Tél. 027 606 49 31 · e-mail : amelie.wenger-reymond@admin.vs.ch







