



MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL GENERAL

RELATIF AU SUBVENTIONNEMENT ET AU CAUTIONNEMENT DE LA CONSTRUCTION DU NOUVEL EMS « CASTEL NOTRE-DAME » A MARTIGNY

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères générales et Conseillers généraux,

Nous avons l'honneur de vous soumettre, pour approbation, le montant de subventionnement et de cautionnement de la construction du nouvel EMS « Castel Notre-Dame » à Martigny.

Préambule

La Fondation Castel Notre-Dame a été constituée le 21.09.2011 sous l'impulsion de la Ville de Martigny et des Communes de Martigny-Combe, Bovernier et Trient. Au 01.01.2012, elle reprenait l'exploitation de l'établissement médico-social (EMS) le Castel Notre-Dame, cédé par la Congrégation des Sœurs de St-Maurice, initiatrices de nombreux projets sanitaires dans le Canton depuis le début du 19ème siècle. La Ville de Martigny acquiert à elle seule le bâtiment et le propose en location à la nouvelle Fondation.

Les quatre Communes sont membres fondateurs selon la répartition suivante :

- Martigny	600'000.-
- Bovernier	30'294.-
- Martigny-Combe	81'737.-
- Trient	5'454.-
<u>Total</u>	<u>717'494.-</u>

Le bâtiment construit en 1975 souffrait de plusieurs défauts constructifs et fonctionnels :

- Manque d'isolation thermique
- Normes de sécurité feu (cage d'escalier et d'ascenseur pas sécurisée)
- Conduites des réseaux EU et EC en mauvais état
- Absences de locaux de séjours dans les étages
- Salles de bains trop petites et pas adaptées aux normes actuelles.

Toutefois le plus grand problème était la sécurité parasismique. L'analyse du bâtiment a démontré que des travaux importants de renforcement parasismique devraient être effectués. Ceux-ci n'étaient pas possibles sans déplacer les résidents dans une autre structure, ce qui n'était pas réaliste humainement et financièrement.

Analyse multisite

En 2019 une analyse multicritère sur 9 sites suffisamment grands pour accueillir le programme et appartenant à la Ville a été réalisée par les bureaux Coquoz, Schober et Game.

C'est le site des parcelles communales au nord-ouest du Castel actuel (ex-villa Meunier-locaux Tremplin) qui a été retenu pour la construction du nouveau bâtiment.



Concours d'architecture

Un concours d'architecture a été organisé par les Services techniques de la Ville de Martigny en collaboration avec le Service Immobilier et Patrimoine (SIP) et le Service de la Santé Publique (SSP) pour la construction d'un nouveau bâtiment devant remplacer le Castel existant qui serait démoli.

Le programme des locaux a été défini entre les Services du Canton (SIP et SSP), la direction du Castel et les Services techniques.

Le concours a été lancé en automne 2021.

Le programme du concours prévoyait la construction d'un EMS doté de 104 chambres et de tous les locaux nécessaires au fonctionnement d'un tel établissement.

Le périmètre du concours se limitait essentiellement aux parcelles n°17336 et 11283 pour la construction du nouveau bâtiment. Un périmètre élargi comprenant la parcelle du Castel existant n°13555 a été donné aux concurrents afin qu'ils puissent proposer une image du parc public souhaité par la Commune.

Le jury de concours présidé par l'architecte cantonal M. Philippe Venetz s'est réuni les 23 et 24 septembre 2021.

C'est finalement le projet « La pièce verte » du bureau Nomad architectes Vaud et David Moillen Vevey associé au bureau d'ingénieurs civils AB ingénieurs SA à Lausanne qui a remporté le premier prix parmi les 68 projets rendus, et qui a été recommandé pour la suite des études.

Dans son rapport, le jury a relevé les qualités de la proposition :

« En conclusion, le jury apprécie la compacité du projet proposant une solution de 3 niveaux et la justesse de la volumétrie proposée qui s'intègre avec sensibilité dans le contexte bâti. Par sa simplicité et sa plasticité le projet démontre un fort potentiel d'adaptation »

Direction des travaux

Le bureau lauréat Nomad Vaud a choisi de former un Consortium avec le bureau d'architecte Atelier Nord (David Moillen) et le bureau Quartal pour la direction des travaux.

Evolution du projet

Tous les mandats d'étude à l'architecte et aux ingénieurs ont été attribués.

Une commission de construction (COMCO) et une commission des utilisateurs (COMUT) ont été mises en place et se réunissent régulièrement pour optimiser le projet du point de vue fonctionnel et constructif.

Planning

Le planning intentionnel établi par le bureau Quartal prévoyait les jalons principaux suivants :

- Projet définitif avec devis décembre 2022
- Validation du projet par le MO janvier 2023



- | | |
|---|---------------|
| - Validation du crédit par le Grand Conseil | mai 2023 |
| - Demande d'autorisation de construire | sept. 2023 |
| - Décision du Conseil d'Etat | novembre 2023 |
| - Approbation par le Conseil général de Martigny | 5 déc. 2023 |
| - Validation par les Assemblées primaires des autres Communes | décembre 2023 |
| - Réception de l'autorisation de construire | début 2024 |
| - Début des travaux (sous réserve des diverses autorisations) | mars 2024 |
| - Durée des travaux estimée à 40 mois | |

Les délais prévus dans ce planning ne prennent pas en compte d'éventuelles découvertes archéologiques ni les délais prolongés dus aux oppositions ou recours éventuels.

A ce jour, une opposition est en cours de traitement. Une séance de conciliation doit être organisée par la Commission cantonale des constructions.

Estimation des coûts de construction

L'estimation des coûts de construction à ce jour se fonde sur une donnée statistique du coût par chambre donné par l'Etat du Valais, croisée avec un estimatif des coûts par CFC 3, chiffres établis par le bureau Quartal selon les prix du marché 2022.

Le coût de construction du nouveau bâtiment (CFC 1-9) se monte ainsi selon le tableau estimatif des coûts du 22.11.2022 établi par Quartal à :

CHF 40'210'000.- TTC

Dans ce montant ne sont pas compris les coûts suivants :

- Démolition du Castel existant : une estimation du coût de démolition a été demandée au bureau T Coquoz. Le montant est estimé à CHF 1.1 million TTC
- Aménagement du parc public à l'ouest du nouveau Castel

Subventions cantonales

Nous vous transcrivons ci-dessous, les extraits de la Loi cantonale sur les soins de longue durée

Art. 32 - Etablissements médico-sociaux (EMS)

Le canton subventionne les dépenses d'investissements des EMS remplissant les conditions fixées aux articles 25 et 26 en rapport avec la planification sanitaire à hauteur de 20 pour cent des dépenses retenues, dans les limites prévues par voie d'ordonnance selon l'article 26 alinéa 3 lettre c de la présente loi.

Les communes sont libres d'allouer un subventionnement complémentaire aux investissements.

La subvention du canton peut être augmentée au prorata de la subvention communale. La subvention totale du canton ne peut excéder 30 pour cent des dépenses retenues.

Les frais retenus au subventionnement de l'EMS et du foyer de jour sont définis conformément aux directives du département du 20 septembre 2022 concernant le subventionnement cantonal des travaux de construction et d'agrandissement des EMS et des structures de soins de jour et de nuit.



Concernant les travaux préparatoires, ceux-ci ne sont pas subventionnés sauf si le terrain présente des difficultés géologiques importantes, ce qui n'est pas le cas ici.

Frais retenus au subventionnement cantonal

CFC	Libellé		Extension
1	Travaux préparatoires	CHF	0.00
2	Bâtiment	CHF	32'433'370.00
3	Equipement d'exploitation	CHF	1'721'424.75
4	Aménagement extérieurs	CHF	1'543'070.50
5	Frais secondaires	CHF	219'997.00
9	Mobilier et décoration	CHF	1'505'745.00
	Total	CHF	37'423'607.25

A cela s'ajoute les travaux préparatoires ainsi que les frais secondaires non retenus pour CHF 2'786'000.-, portant ainsi le coût du projet à **CHF 40'210.000.- TTC.**

Le mode de calcul arrêté en 2022 pour le calcul de la participation financière du Canton pour la construction d'un nouveau lit d'EMS correspond à un montant forfaitaire maximal de CHF 303'341.- (indice 109.7 au 1^{er} octobre 2022 selon base octobre 2020). Le coût de construction est indexé aux coûts actuels selon l'indice des prix de la construction, indice partiel « Bâtiment », valeur pour toute la Suisse, y compris la TVA.

Dans le cas présent, le nombre de chambres à 1 lit admis pour le subventionnement cantonal est de 104.

Le total des frais retenus pour la construction, sans le coût du terrain, est de 37'423'607.25 francs ce qui représente un coût unitaire pour 104 chambres à 1 lit de 359'842.40 francs. Ce dernier montant étant supérieur au montant maximal par chambre à 1 lit de 303'341 francs admis pour le subventionnement, c'est le coût forfaitaire qui doit être admis comme base de subventionnement, soit 31'547'464 francs (104 x 303'341.-).

Pour le terrain, un montant forfaitaire de 20'000 francs par lits, indépendamment de la valeur marchande du terrain, est retenu au subventionnement uniquement pour des nouveaux lits afin de ne pas subventionner un terrain à deux reprises. Au contraire du bâtiment, le terrain ne s'altère pas et la subvention n'a pas de limite de durée. Toutefois, comme le montant retenu au subventionnement pour le terrain en 1968, basé sur la valeur marchande à l'époque, s'élevait à CHF 1'040'000.-, le SIP a proposé de reconnaître au subventionnement la différence avec la montant forfaitaire actuel, soit CHF 1'040'000.- ((20'000.- x 104) – 1'040'000.-).

Au total, les frais retenus au subventionnement se montent à :

Bâtiment	CHF	31'547'464.00
Terrain	CHF	1'040'000.00
Frais totaux retenus (TTC)	CHF	<u>32'587'464.00</u>

Depuis son agrandissement en 1968, le bâtiment actuel du Castel a fait l'objet de différentes subventions, pour certaines pas encore complètement amorties. Selon les décisions de subventionnement du Conseil d'Etat du 22 février 1995 et du 23 avril 1997 un changement d'affectation de l'objet dans un délai de 30 ans entraîne un remboursement pro rata temporis de l'aide accordée. Comme la date de désaffectation du Castel n'est pas encore connue à ce jour, la déduction, si encore d'actualité, sera calculée lors du décompte final de la construction du Nouveau Castel.



Le Grand Conseil a décidé en séance du 8 mai 2023 d'allouer à la Fondation Castel Notre-Dame pour la construction du nouveau bâtiment de l'EMS Le Castel Notre-Dame à Martigny, la subvention cantonale suivante, calculée selon l'indice suisse des prix de la construction d'octobre 2022:

30% sur le montant de CHF 32'587'464.-, soit CHF **9'776'239.-**.

Financement

Les autres Communes membres de la Fondation du Castel Notre-Dame, par leur Exécutif, ont été rencontrées afin de leur présenter le projet de construction d'un nouveau Castel et se sont montrées favorables à participer à ce projet.

Coût de construction estimé	40 210 000
Subvention cantonale	<u>-9 776 239</u>
Coût total à financer	30 433 761

La répartition des engagements se fonde sur le nombre d'habitants de chaque Commune au 31 décembre 2022 selon la dernière statistique cantonale publiée.

	Population	Part	Répartition des engagements
Martigny	20 974	86.03%	26 180 948
Bovernier	911	3.74%	1 137 162
Trient	160	0.66%	199 721
Martigny-Combe	2 336	9.58%	2 915 929
Total	24 381	100.00%	30 433 761

Le financement de l'investissement comprend trois parties distinctes :

- Subvention liée à la construction
- Subvention liée à l'exploitation
- Cautionnement solidaire des Communes membres du Conseil de Fondation

Subvention liée à la construction de CHF 3'258'746.-

Comme déjà mentionné, le Canton subventionne à hauteur de 20% des dépenses retenues.

Les Communes sont libres d'allouer un subventionnement complémentaire qui pourra augmenter la subvention cantonale jusqu'à 30% des dépenses retenues.

Cette subvention complémentaire représente le 10% des dépenses retenues par le Canton (CHF 32'587'464).



Pour rappel, la Commune de Martigny s'était engagée en début d'année auprès du Canton à prendre en charge le financement de CHF 3'258'746.- (part de Martigny CHF 2'803'369.-), dans le cas où les autres Communes n'auraient pas donné leur accord.

Subvention liée à l'exploitation de CHF 11'000'000.-

Afin que la Fondation Castel Notre-Dame puisse continuer à assurer des soins de qualité à coûts raisonnables, il est nécessaire d'allouer une subvention initiale unique à l'exploitation. Le montant définitif de cette subvention, qui ne pourra pas excéder 11 millions, sera arrêté au moment du décompte final de la construction.

Selon les prescriptions cantonales actuelles, CHF 25.- par jour et par chambre doivent être dédiés au loyer, ce qui représente un loyer de CHF 950'000.- (104 chambres x 25 x 365 jours).

Sans cette subvention unique de CHF 11'000'000.-, la charge locative, basée sur le coût de construction projeté de 40.21 millions, s'élèverait à CHF 1'561'076.- (soit CHF 41.10 par jour).

La part de Martigny se monte à CHF 9'462'860.-.

Cautionnement solidaire des Communes membres du Conseil de Fondation de CHF 16'175'014.-

La Fondation du Castel Notre Dame est chargée de trouver le financement restant, soit CHF 16'175'014.- auprès d'intermédiaires financiers. En fonction des conditions du marché, le cautionnement solidaire des Communes peut être sollicité pour pallier une différence significative de taux d'intérêt sur les emprunts nécessaires.

Cependant, le cautionnement des Communes auprès de la Fondation du Castel Notre-Dame comporte des conditions qui seront reprises dans un acte entre la Commune de Martigny et la Fondation du Castel Notre-Dame. Cet accord, protégeant l'investissement initial des Communes, règlera les modalités financières en cas d'octroi du cautionnement des Communes et d'activation de celui-ci afin de garantir les engagements qui ne seraient pas respectés par la Fondation du Castel Notre-Dame.

Voici la récapitulation des engagements de chaque Commune membre de la Fondation du Castel :

	Apport initial construction "Cash"	Apport initial exploitation "Cash"	Total apport initial "Cash"	Cautionnement solidaire emprunt bancaire 16.175 mios	Total engagements
Martigny	2 803 369	9 462 860	12 266 230	13 914 719	26 180 948
Bovernier	121 764	411 017	532 780	604 382	1 137 162
Trient	21 385	72 187	93 573	106 148	199 721
Martigny-Combe	312 228	1 053 935	1 366 163	1 549 766	2 915 929
Total	3 258 746	11 000 000	14 258 746	16 175 014	30 433 761



Propriété du terrain et Droit distinct et permanent

Le propriétaire du terrain est et restera la Commune de Martigny qui mettra à disposition le terrain à la Fondation Castel Notre-Dame via la constitution d'un Droit distinct et permanent (DDP) pour une durée de 60 ans.

Une rente annuelle sera versée à la Commune de Martigny.

L'établissement du Droit distinct et permanent permet ainsi à la Commune de Martigny de conserver la maîtrise et la propriété du foncier. En outre, celle-ci prendra toutes les dispositions nécessaires afin de se réserver le droit de mettre fin prématurément au DDP ou d'en demander la rétrocession en cas de violation des obligations de la part de la Fondation du Castel Notre-Dame, notamment si les rentes annuelles ne devaient pas être payées ou si le cautionnement solidaire des Communes partenaires devait être activé.

Maître de l'ouvrage

Le maître d'ouvrage (MO) du projet de construction et propriétaire du futur bâtiment est la Fondation Castel Notre Dame.

La Commune de Martigny, par ses Services techniques municipaux est Assistant au Maître de l'ouvrage (AMO) et appuie le MO lors de toutes les phases du projet de construction. Les heures consacrées sont décomptées et offertes en soutien à la Fondation Castel Notre-Dame.

Autres Communes membres du Conseil de Fondation

Les trois autres Communes membres du Conseil de Fondation, par leur Exécutif, ont donné leur accord écrit à la participation financière au projet. Elles entreprennent les mêmes démarches administratives auprès de leur assemblée primaire respective.

Proposition

Au vu de ce qui précède, nous prions le Conseil général de bien vouloir approuver la décision du Conseil municipal du 31 octobre 2023 à savoir de :

- valider un **crédit d'engagement** de CHF **14'260'000.-** correspondant à la subvention d'investissement de la Commune de Martigny de CHF 12'267'000.- pour le projet de construction décrit ci-dessus et subsidiairement CHF 1'993'000.- pour la part des trois autres Communes membres de la Fondation du Castel
- autoriser le Conseil municipal à recourir aux emprunts nécessaires à ce financement
- valider le **cautionnement solidaire** pour les emprunts contractés projetés de CHF **16'175'000.-** par la Fondation Castel Notre-Dame, correspondant au cautionnement de la Commune de Martigny de CHF 13'915'000.- pour le projet de construction décrit ci-dessus et subsidiairement CHF 2'260'000.- pour le cautionnement des trois autres Communes membres de la Fondation du Castel Dame si nécessaire.

Les éléments mentionnés dans ce message ne seront actionnés qu'une fois l'autorisation de construire délivrée par la CCC.



L'endettement actuel de la Commune autorise le subventionnement et le cautionnement de cet important investissement qui, à moyen terme, devrait permettre de répondre aux besoins réels des résidents et du personnel de l'EMS du Castel.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères générales et Conseillers généraux, l'assurance de notre considération distinguée.

POUR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Secrétaire

Olivier DELY

La Présidente

Anne-Laure COUCHEPIN VOUILLOZ

Martigny, le 31 octobre 2023