



CAUTIONNEMENT DU FOYER ST-JACQUES

RÉPONSES AUX QUESTIONS

TABLEAU À COMPLÉTER

Année	Où ?	Nombre de lits	Coût (donc cautionnement)	Montant amorti	Nombre de lits après la construction de l'extension.
1987	St-Maurice	63	6'000'000.- = cautionnement (≠ au coût !)		
2008	Vernayaz	48	11'170'000.- = cautionnement (≠ au coût !)		
2013	Vernayaz agrandissement	12	Le cautionnement de 2008 a permis de financer l'extension !		
2023	St-Maurice Extension	39 85 – 63 = + 22	Extension : 20'465'200.- Transformation & entretien de l'EMS actuel : 3'371'200.-		Construction de 39 chambres individuelles / suppression de 15 lits dans les chambres doubles / suppression de 2 chambres pour créer la liaison entre le bâtiment actuel et le futur
		+ 11 appartements protégés	5'796'500.-		
		+ structure de soins par jour	Inclus dans « extension » ci-dessus		

TABLEAU À COMPLÉTER

Au total la Fondation a bénéficié, pour les 2 EMS, de CHF 17'170'000.00 de cautionnement solidaire des communes. Actuellement, le montant total des emprunts se monte à CHF 8'000'000.00. Il est utile de préciser que le Foyer St-Jacques (FSJ) a bénéficié de subventions de l'OFAS à l'époque, ce qui n'a pas été le cas pour le Foyer Ottanel (FO). A relever que pour le FO, le cautionnement initial de CHF 11'170'000.00 a permis d'englober également l'extension, malgré le coût supplémentaire de CHF 3'000'000.00 !

Pour le tableau ci-dessous, à considérer au total un cautionnement de CHF 26'000'000.00 pour l'extension, la transformation, les AEMS et la SSJ.

Immeubles / valeur des investissements au 31.12.2022 :	CHF 27'985'600.00
Immeubles / valeur comptable au 31.12.2022 :	CHF 7'114'900.00
Dettes hypothécaires au 31.12.2022 :	CHF 8'000'000.00

QUESTIONS

La vente de la parcelle est autorisée depuis 2021. Le coût de cette vente est-il bien compté dans les frais liés au projet ?

Oui.

Comment le canton calcule-t-il les subventions ? (en fonction des nouvelles chambres (39) ou en fonction des chambres supplémentaires, pour l'ensemble, pour les appartements protégés, pour la structure de soins ?)

La directive du Département de la santé, des affaires sociales et de la culture concernant le subventionnement des travaux de construction et d'agrandissement des EMS et des structures de soins de jour et de nuit fixe les conditions d'octroi. Pour notre projet, il s'agira d'un calcul spécial vu que l'exploitation de l'EMS actuel n'a pas 40 ans d'ancienneté, dès lors une rétrocession, ou plutôt une diminution de subvention pourrait être apportée. Par ailleurs, la directive cantonale en vigueur lors du concours n'est plus la même que celle qui vient d'entrer en vigueur au 01.10.2022. En principe, un montant forfaitaire par lit est mentionné ainsi qu'une participation de CHF 20'000.00 par lit et par place de structure de soins de jour sont prévus pour le terrain. En fonction de ce qui a été avancé et des pourparlers avec les représentants du SSP, dans le budget prévisionnel, un montant de CHF 4'000'000.00 a été défini.

Pour les appartements à encadrement médico-social (AEMS), aucune subvention cantonale à la construction n'est prévue pour l'instant. Toutefois, il faut relever qu'un postulat dans ce sens a été déposé en décembre 2021. Celui-ci a été accepté en mars 2023. La Commission Générations 60+ va effectuer une analyse et, cas échéant, effectuer des propositions.

QUESTIONS

Il faut être conscient que ce cautionnement, bien que peu risqué et ne coutant rien aux communes, augmente considérablement les cautionnements de notre commune. Les autres communes ont-elles toutes accepté de cautionner ? En cas de nécessité (risque faible, mais non inexistant) si une commune ou plusieurs communes n'étaient pas en mesure de payer les autres communes doivent bien assumer ? Il n'y a pas de clef de répartition prévue ?

Le cautionnement n'est pas peu risqué...il est hors de tout risque. On peut d'ailleurs se poser la question de pourquoi les banques demandent un cautionnement alors que les revenus de la Fondation sont assurés par les communes et le canton selon les règles légales en vigueur.

Selon les informations à ce jour (13.06.2023), Evionnaz, Salvan et Massongex ont accepté le cautionnement.

La seule commune ayant fait faillite en Valais est Loèche. La question ne se pose donc peut-être pas vraiment.

Aucune clé de répartition ne peut être prévue. Nous sommes justement sur un cautionnement solidaire.

QUESTIONS

Les chambres doubles sont abandonnées, mais elles figurent encore sur les plans. En cas de nécessité sera-t-il possible de les utiliser à nouveau puisqu'elles ont été prévues au départ pour 2 personnes ?

Oui, pour autant que la planification cantonale l'autorise. Cependant, et afin de répondre à la demande future, le risque est élevé que cela se produise vu que nous sommes toujours en retard avec la planification. Actuellement, nous constatons déjà un manque de lits par rapport à la demande.

Sachant que la fondation est responsable de trouver le personnel nécessaire pour les résidents et qu'une partie d'entre eux ne peut venir qu'en voiture, quelles solutions de parking sont prévues pour faciliter leur engagement ?

Le parking des employés est prévu sur le parking de l'autoroute.

La commune a lancé une étude sur l'ensemble des ses parkings pour connaître les occupations actuelles et entrevoir les occupations futures... et, le cas échéant, prévoir les développements nécessaires.

Par ailleurs, une étude de mobilité du personnel vient de démarrer au sein de la Fondation et ce pour les 2 sites. Pour le MO il s'agit d'un problème à régler prochainement avec la commune.

QUESTIONS

Toujours pour le parking, y aura-t-il assez de places visiteurs pour l'ensemble des pensionnaires ? Les visites sont importantes pour leur bien-être et ils sont susceptibles d'être visités par des personnes plus âgées qui peuvent avoir besoin de places de parking à proximité.

Les parkings visiteurs actuels resteront à disposition des visiteurs. Les parkings à proximité de l'EMS sont également à disposition des visiteurs et sont amplement suffisants. Le parking sur l'autoroute reste aussi une alternative.

L'extension et le renoncement aux chambres doubles auront-ils des incidences sur le tarif journalier facturé aux pensionnaires ?

Actuellement, la différence tarifaire s'élève à CHF 10.00 entre les chambres individuelles et doubles. Dès lors, pour tous les résidents, le tarif journalier sera identique, et ceux qui séjournent en chambre à 2 lits verront le coût de leur pension augmenter de CHF 10.00 par jour. A noter qu'aujourd'hui, notre tarif en chambre à 1 lit est inférieur de CHF 13.00 à la limite reconnue par les PC (CHF 135.00). L'incidence quant au tarif journalier est en lien avec l'annuité versée par les communes, et ce sont ces dernières, par le biais de leur représentant (1 par commune), qui décident du montant de l'annuité et du prix de pension. Pour ce dernier, il doit être soumis à l'approbation du Service de la Santé Publique.

QUESTIONS

Par qui les coûts pour les personnes n'ayant pas suffisamment de revenus sont-ils assumés ? Le canton ? les communes ? Dans quelles proportions ?

Vu les tarifs de pension appliqués chez nous, les résidents qui n'arrivent pas à honorer la facture par leurs propres revenus, peuvent bénéficier, selon la législation, de prestations complémentaires à l'AVS (tarif max. reconnu CHF 135.00). Selon renseignements pris et sous toutes réserves, il semblerait que les coûts seraient répartis comme suit : 5/8 Confédération & 3/8 Canton. Pour la répartition cantonale à l'égard des communes, 30% des 3/8 seraient à charge des communes avec une répartition comme suit : 19% selon le nombre d'habitants de la communes et 11% par bénéficiaire de PC dans la commune.

En Valais, env. 3 résidents sur 10 bénéficient de PC alors que dans le canton de Vaud, il s'agit de 8 sur 10 !!!! Tant que l'on peut maîtriser les prix de pension, le recours aux PC ne devrait pas exploser. Dans la mesure du possible et avec l'aide des communes, il serait judicieux d'éviter de copier nos voisins vaudois ou les EMS privés chez nous vu les tarifs de pension appliqués (CHF 190.00/jour sur VD et de CHF 150.00 à près de CHF 170.00/jour en EMS privé en Valais).

Les pensionnaires des homes habitent le home mais ils sont officiellement domiciliés dans leurs communes. Pour les appartements protégés est-ce que ce sera aussi le cas ?

Les locataires des appartements protégés seront certainement domiciliés à Saint-Maurice...comme tous locataires.

QUESTIONS

Les foyers de jour permettent de prolonger le maintien à domicile de personnes. L'Etat encourage cette solution qui est moins couteuse, mais aussi plus positive pour les personnes car on désire toujours rester le plus longtemps possible à domicile. Pour cette raison le tarif des foyers de jour est de CHF 50.00.

Est-ce le canton qui paie la différence entre les coûts réels et les CHF 50.00 ?

Le tarif fixé par le canton en structure de soins de jour est de CHF 40.00/jour et non CHF 50.00 (le tarif de CHF 50.00 est celui relatif aux courts séjours en EMS facturé au résident – CHF 85.00 sont payés par les pouvoirs publics, 70% le canton et 30% la commune de domicile du résident).

Pour les structures de soins de jour, les pouvoirs publics allouent jusqu'à CHF 100.00/jour (70% canton/30% communes) en fonction du résultat d'exploitation reconnu.

La rentabilité des appartements a été calculée avec quels intérêts pour les emprunts ?

0%.

QUESTIONS

Dans le document envoyé, il y a un concours qui a été fait en 2020. Plusieurs changements sont intervenus après l'avant-projet 2021, comme un passage de 29 à 16 places de parking souterrains ainsi que l'ajout d'une nouvelle cuisine.

Pour le parking souterrain, le coût a été jugé trop élevé. Quant à la cuisine, la liaison avec le nouveau bâtiment au niveau du sous-sol actuel a été abandonnée vu sa complexité (locaux techniques – production de froid & ventilation + création d'un ascenseur supplémentaire), il a été décidé d'en créer une nouvelle dans le nouveau bâtiment (après l'avant-projet). Par ailleurs, le probable essor des repas à domicile a été considéré au niveau de la production des repas.

Ensuite, si le concours 2020 comptait une UAPE pour les écoliers et un tea-room, on voit que dans l'avant-projet du 07.04.2022, il y a eu la suppression de cette UAPE et le tea-toom pour passer à la création de 3 appartements protégés supplémentaires.

Ensuite, avec l'Avant-projet technique du 18.08.2022, il y a eu un ajout de caves pour les appartements protégés.

Des caves pour les appartements protégés n'avaient pas été prévues dans l'avant-projet.

QUESTIONS

C'est jusqu'à ce moment qu'il y a « l'identification des besoins d'entretien » du bâtiment existant ?

Non, l'entretien du bâtiment actuel, soit la mise aux normes parasismiques et protection incendie étaient connues et comprises dans les coûts préétablis.

Ne serait-ce pas plus logique que les besoins d'entretien soient détectés au début du projet de rénovation ou d'agrandissement ?

Les normes actuelles nous imposent des compléments même dans le bâtiment existant vu qu'une liaison est prévue avec le nouveau bâtiment.

Pourquoi y-a-t 'il eu autant de changements ? Normalement, dans un bâtiment avec autant années d'exploitation les besoins sont plus ou moins clairs en vue d'un agrandissement. C'est ne pas que la construction va démarrer de 0.

Plus on avance dans le projet, plus les réflexions sont pointues. Les séances « utilisateurs » avaient d'ailleurs la mission d'affiner l'avant-projet.

Il existe un tableau avec la comparaison de devis entre le projet en date du 22.07.21 et le même projet en date du 07.02.23. Tous ces changements ont donné une augmentation de 10.2% ?

A voir avec le bureau Quartal (indexation des coûts).

QUESTIONS

En raison de la situation financière de notre commune, n'aurait-il pas été plus pertinent de partir d'une idée basée sur l'analyse des besoins de l'établissement avant de se laisser porter par les idées proposées par les bureaux d'architectes cherchant à réaliser leurs projets ?

Pour bénéficier des subventions cantonales, un concours de projets nous a été imposé par les services du canton. Par ailleurs, entre le lancement du concours et les phases d'avant-projet et de projet, une nouvelle directive du Département de la santé concernant le programme-cadre des locaux d'EMS est intervenue avec entrée en vigueur au 01.10.2022 !

Était-ce le même bureau qui a fait l'étude partie 1 et l'étude partie 2 ?

Oui.

Combien de bureaux ont participé à ce concours ?

23 se sont inscrits, 20 projets ont été retournés dans les délais, 3 concurrents inscrits n'ont pas rendu de projet.

Quels ont été les critères de sélection du bureau qui a gagné ce projet ?

Les critères de jugement étaient les suivants :

- Pertinence de l'insertion dans le site et qualités des relations établies avec l'existant.
- Qualités fonctionnelles, structurelles et spatiales du projet.
- Expression architecturale et adéquation au thème.
- Economie générale du projet.

Est-ce le même bureau que celui qui a réalisé le projet qui va le présenter lors de la mise à l'enquête ?

Oui.

QUESTIONS

Ces travaux permettront-ils de réaliser des réductions de vitesse dans le quartier ?

Ce ne sont pas les travaux qui permettront de réduire la vitesse mais bien les mesures à venir prises par le Canton sur l'Avenue du Simplon pour le passage à 30 km/h demandé par la commune et également pour un ralentissement sur l'Avenue du Midi. Ce sont les objectifs du Conseil municipal.

La Commune doit-elle fournir un nouveau parking pour la HEP ?

La commune n'a aucun devoir dans cette direction. La Fondation est le maître d'ouvrage. Il n'y a pas de demande dans ce sens fait par l'Etat du Valais. Les employés et étudiants de la HEP sont invités à se parquer sur le parking de l'autoroute.

Dans le projet final, des mesures d'économie ont été demandées par le Maître de l'ouvrage, entre autres la compensation des 14 places de stationnement non construites par une taxe à la Commune. De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'appliquer le RCCZ de la commune. Lorsqu'un particulier ne peut pas construire un parking suffisant sur sa propriété comme c'est le cas ici, il doit s'acquitter d'une taxe de CHF 6'000.00 par place manquante.



COMMUNE DE SAINT-MAURICE
GRAND-RUE 79
CP 83
1890 SAINT-MAURICE

ADMINISTRATION@ST-MAURICE.CH
024 486 60 60