



Demande de crédit d'engagement pour l'aménagement d'un cabinet de médecins

Message à l'assemblée primaire du lundi 9 décembre 2024

1. Historique

La commune a entamé il y a 2 ans des discussions avec 3 jeunes médecins généralistes domiciliés en Valais. Ces derniers ont fait part de leur intérêt d'ouvrir sur notre commune un cabinet de médecins.

Différents locaux ont été évalués sur les 3 villages. Compte tenu des surfaces nécessaires, de leur disponibilité et de leur accessibilité, le choix final s'est porté sur les locaux de l'actuelle enseigne Volg, situés à proximité de l'axe Sierre/Montana et propriété de la municipalité.

Une lettre d'intention entre la commune et les 3 médecins a été signée à l'été 2023, afin de confirmer l'ouverture d'un cabinet début 2026, dans des locaux rénovés qui resteront propriété de la municipalité. Le principe d'un loyer adapté à terme au chiffre d'affaires a été adopté.

2. Opportunités

Depuis le départ à la retraite d'un généraliste en 2023, notre commune ne dispose plus d'offre médicale. S'ajoutant à la présence d'un cabinet de physiothérapie, d'un cabinet dentaire et d'une pharmacie, ce projet



apporte une réelle plus-value à notre commune. La présence d'un EMS et d'appartements protégés renforce la pertinence et la nécessité de ce projet.

3. Financement

Afin de couvrir le crédit d'engagement de CHF 1'000'000.-, la commune recourra à un emprunt bancaire. Un rendement brut d'environ 3% sera atteint par l'encaissement des loyers, avec une augmentation projetée après 5 ans d'activité, du fait de l'adaptation au chiffre d'affaires.

4. Annexes

- Présentation des médecins
- Plans du cabinet de médecins
- Budget prévisionnel
- Lettre d'intention

5. Acceptez-vous la demande de crédit d'engagement d'un montant de 1 million de francs pour l'aménagement d'un cabinet de médecins ?

Le Conseil communal de Noble-Contrée

Présentation médecins

Marion Waeber

Études de médecine à Genève

Formation post-graduée à

- Fribourg
- Viège
- Cabinet médical à Martigny

Diplômes :

- FMH de Médecine Interne Générale
- FAI Médecine d'urgences pré- et intrahospitalière
- AFC Ultrason d'urgence

Derniers emplois

- Cheffe de clinique à Sion
- Intervenante chez Air Glaciers



Amalie Frandsen

Études de médecine à Genève

Formation post-graduée à

- Bienne
- Viège
- Cabinet médical à Thyon 2000
- Berne

Diplômes :

- Doctorat à l'université de Genève
- FMH de Médecine Interne Générale
- FAI Médecine d'urgences pré- et intrahospitalière
- AFC Ultrason d'urgence

Derniers emplois

- Cheffe de clinique à Sion
- Intervenante chez Air Glaciers
- Médecin hospitalier au Danemark



Simon Andenmatten

Études de médecine à Lausanne

Formation post-graduée à

- Fribourg
- Sion
- Viège
- Cabinet médical à Martigny
- Berne

Diplômes :

- Doctorat à l'université de Berne
- FMH de Médecine Interne Générale
- FAI Médecine d'urgences pré- et intrahospitalière
- AFC Ultrason d'urgence

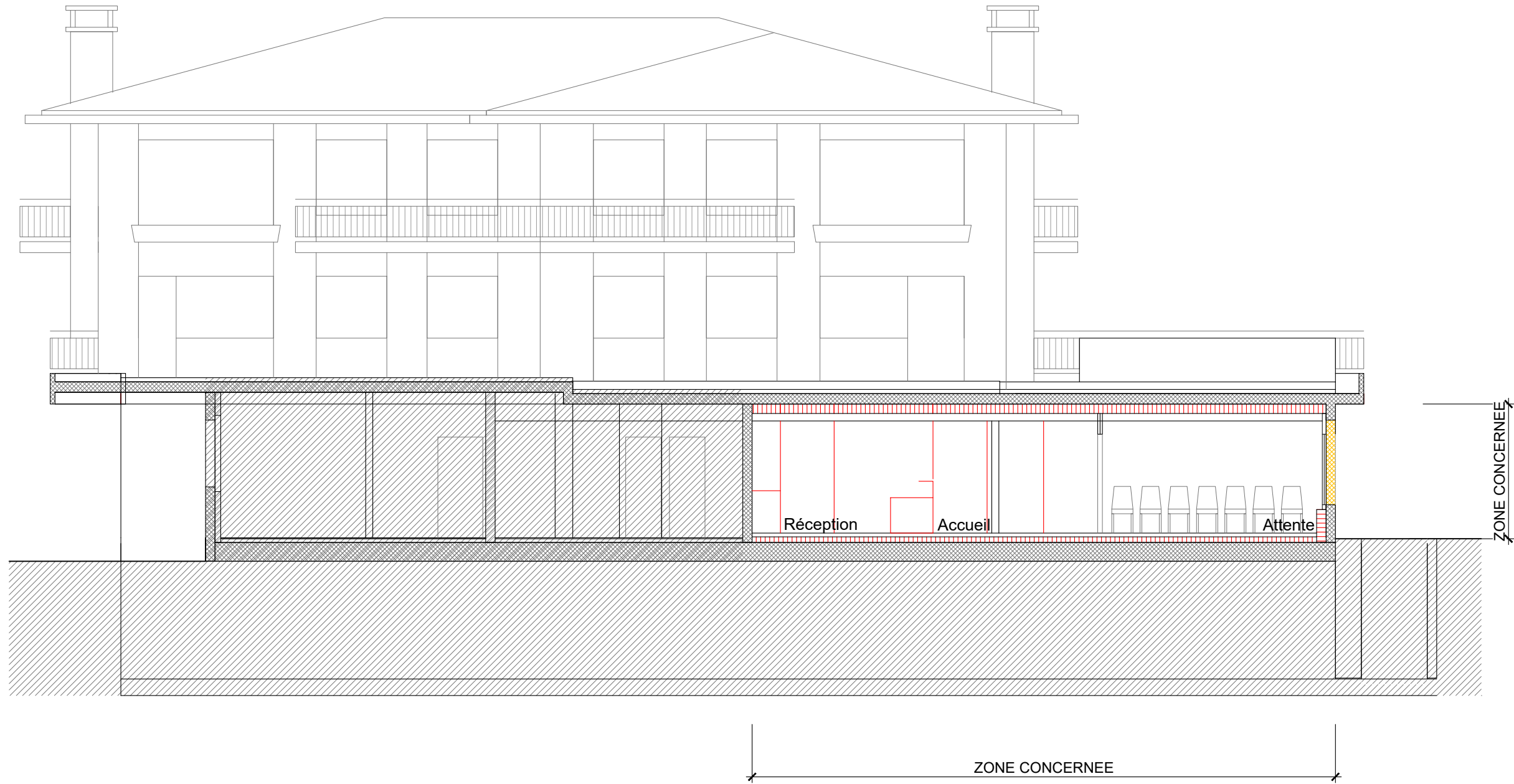
Derniers emplois

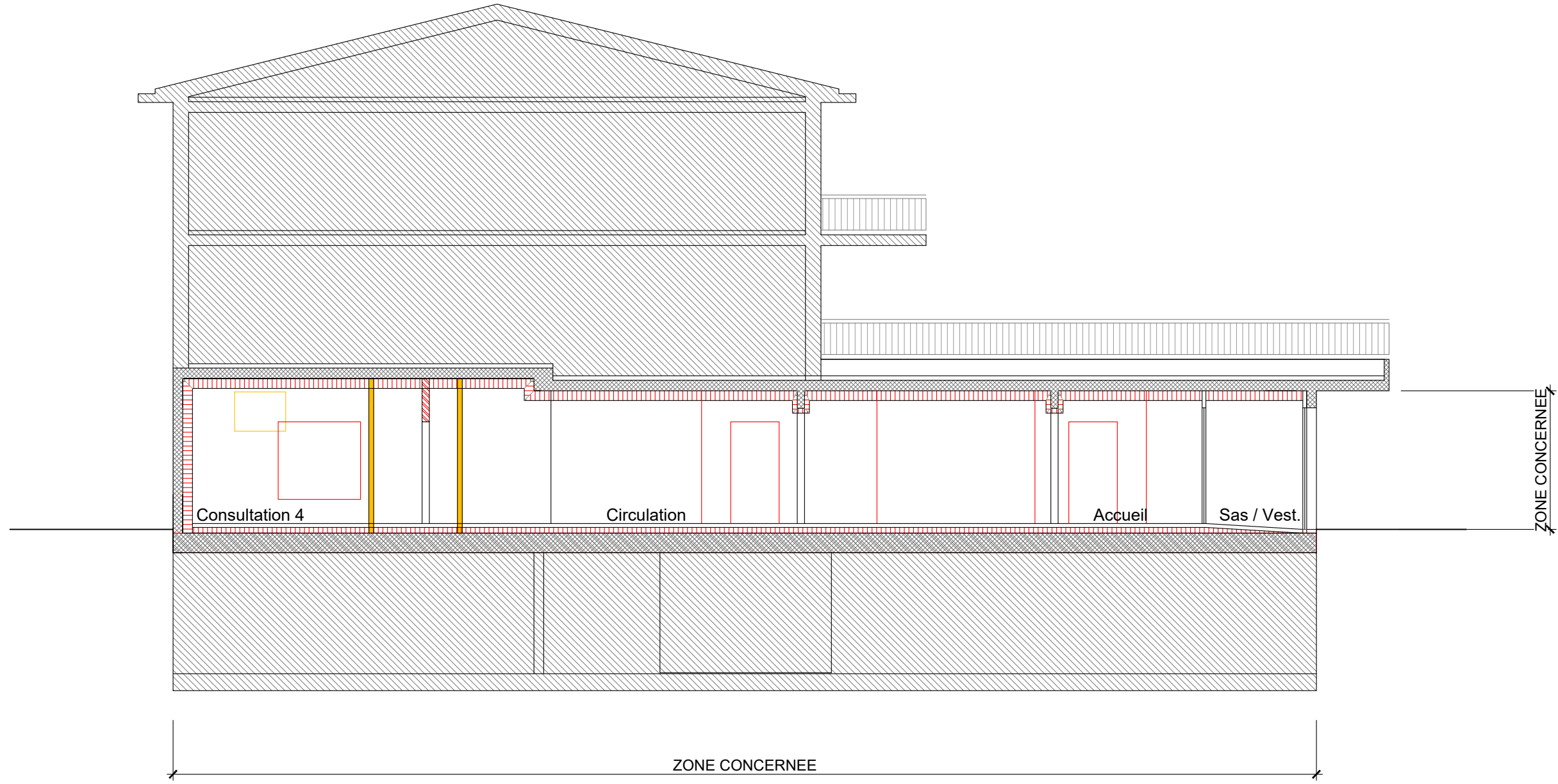
- Chef de clinique à Sion
- Intervenant chez Air Glaciers
- Médecin hospitalier au Danemark

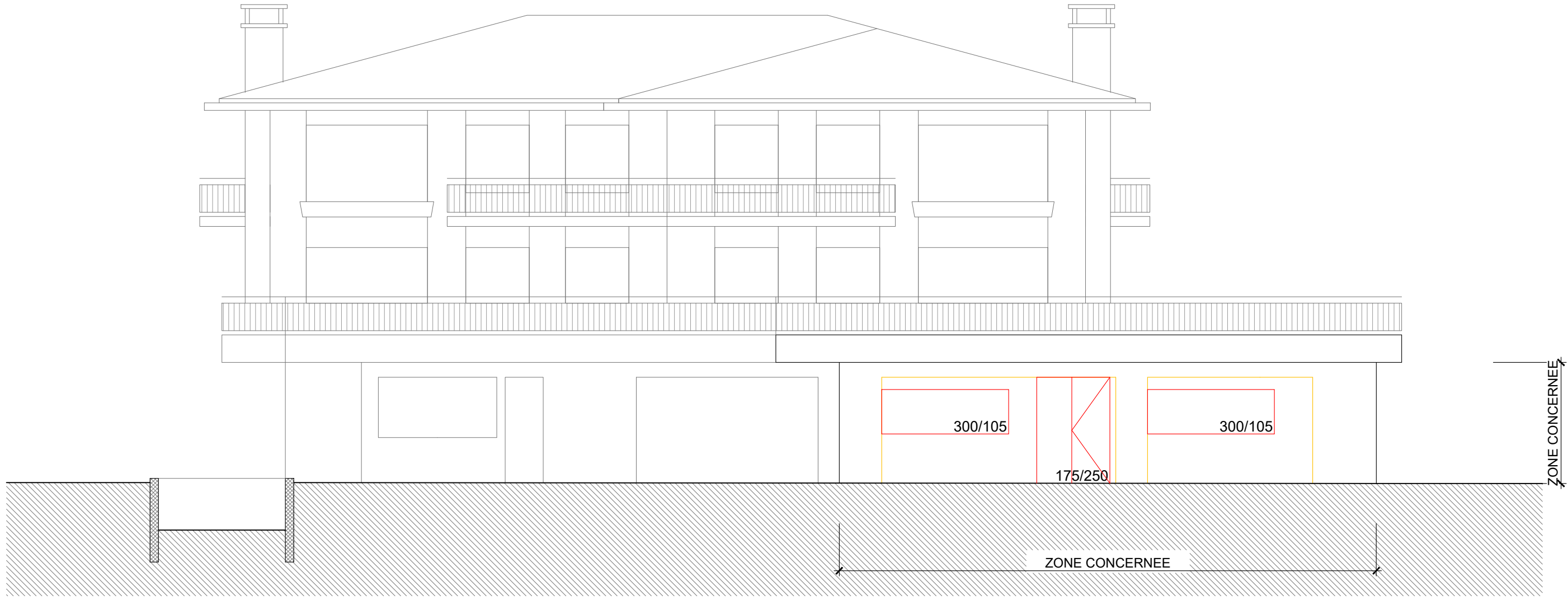
Aspiration et infrastructure du cabinet

- Assurer un suivi de médecine générale holistique, prioritairement pour les habitants de la commune de Noble Contrée.
- Cabinet avec radiographie, laboratoire, ECG, salle de traitement (perfusions, petite chirurgie, plâtre)
- Initialement 3 médecins, avec potentiel de croissance à 4 ou 5 médecins

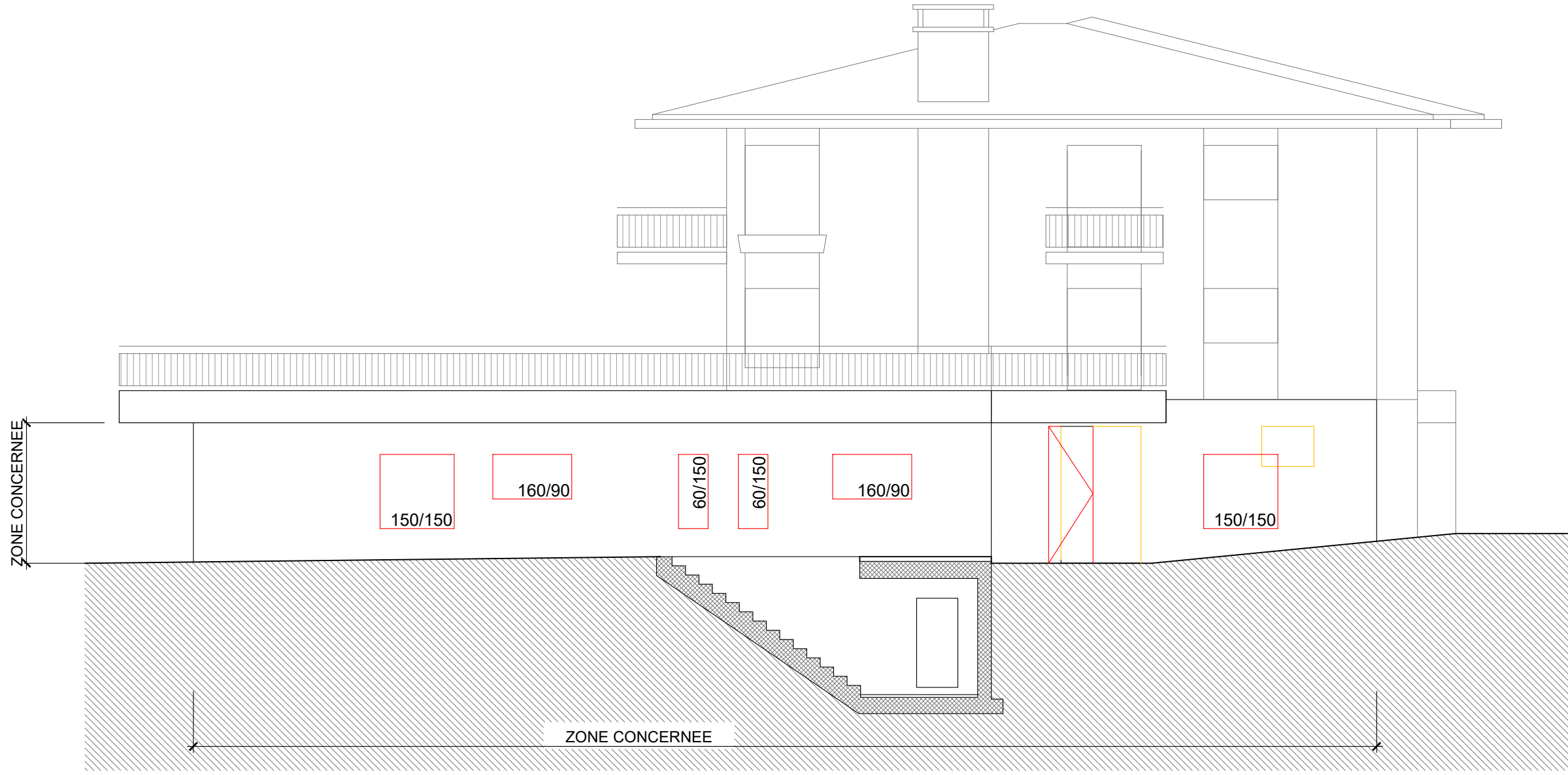












Veyras - Cabinet médical - Prédevis estimatif

cfc	total	remarques
2 Bâtiment	920'900.00	
20 Excavations / préparations	84'000.00	
202 Démolition	82'000.00	
.0 Installation de chantier	2'000.00	
.1 Désamiantage	20'000.00	si nécessaire
.2 Démolition	35'000.00	
chape	15'000.00	
murs	5'000.00	
doublage	10'000.00	
divers démontage	5'000.00	
.3 Sciage nouvelles ouvertures	20'000.00	
.4 Forage techniques	5'000.00	
203 Canalisations	2'000.00	reprise à l'extérieur du bâtiment?
21 Gros œuvre 1	7'000.00	
211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	7'000.00	
.0 Installation de chantier	2'000.00	à définir
.1 Béton et béton armé et maçonnerie	5'000.00	fermeture d'ouverture / couverte
22 Gros œuvre 2	125'000.00	
221 Fenêtres, portes extérieures	75'000.00	
.4 Fenêtre	55'000.00	
.6 Portes extérieures en métal	20'000.00	yc 2 portes coulissantes
222 Ferblanterie	5'000.00	normalement rien
.1 Reprise ancien	2'000.00	
.2 Event. Pied de façade	3'000.00	
224 Couverture	0.00	
.1 Etanchéités souples (toitures plates)	0.00	Pas de réfection de la terrasse
226 Crépissage de façade	39'000.00	
.0 Echafaudages	5'000.00	
.1 Crépis et enduits extérieurs	34'000.00	150.-/m2
préparation du support	3'200.00	
Crépis spécial	21'000.00	
peinture	4'800.00	
embrasures	5'000.00	
228 Fermetures extérieures mobiles, protection contre le soleil	6'000.00	
.2 Stores à lamelles	6'000.00	250.-/m2
23 Installations électriques	60'000.00	
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	75'000.00	
243 Distributeur de chaleur	25'000.00	
244 Installation de ventilation	50'000.00	selon demande et besoin
25 Installations sanitaires	55'000.00	
251 Appareils sanitaires courants	35'000.00	14 appareils à 2500.-
258 Agencement de cuisine	20'000.00	
27 Aménagements intérieurs 1	268'400.00	
271 Plâtrerie	186'650.00	
.0 Crépis et enduits intérieurs	32'000.00	
.1 Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	58'750.00	250.-/m2
.2 Doublage	32'000.00	180m2 à 200.-/m2
.3 faux-plafond phonique	57'500.00	
.4 plomb local radiologie	6'400.00	toutes les faces
272 Ouvrages métalliques	31'500.00	
.3 Vitrages intérieurs en métal	31'500.00	
273 Menuiserie	50'250.00	
.0 Portes intérieures en bois	10'000.00	
.1 Armoires murales, rayonnages, etc	33'750.00	
.2 Vitrages intérieurs en bois	1'500.00	
.3 Desk	5'000.00	

28 Aménagements intérieurs 2	78'500.00	
281 Revêtement de sol	69'000.00	
.0 Couche de support composées, chapes	34'500.00	
.2 Revêtement de sol en matières synthétiques, en textiles	34'500.00	estimatif 150.-/m2
282 Revêtement de paroi	4'500.00	
.4 Revêtement de paroi en céramique	4'500.00	estimatif 150.-/m2
285 Traitement des surfaces intérieures	5'000.00	
.1 Peinture intérieure (armoires et porte)	5'000.00	
29 Honoraires	168'000.00	
291 Architecte	136'000.00	
292 Ingénieur civil	4'500.00	
293 Ingénieur électricien	10'000.00	
294 Ingénieur chauffage-ventilation	5'000.00	
295 Ingénieur sanitaire	5'000.00	
296 Spécialistes	7'500.00	
.0 Géomètre	1'000.00	
.1 ing. Feu	1'500.00	
.3 Ingénieur en physique du bâtiment	5'000.00	CECB+ subventions
5 Frais secondaires et comptes d'attente	50'614.00	
51 Autorisation, taxes	0.00	selon
52 Echantillons, frais	5'440.00	
524 Reproduction de documents, frais	5'440.00	4%
57 Réserve - divers et imprévus	45'174.00	6%
9 Ameublement et décoration	0.00	
90 Meubles	0.00	fournit par locataires
Total HT	971'514.00	
TVA	78'692.63	8.1%
Total TTC	1'050'206.63	
Subventions	17'500.00	selon physeos

LETTRE D'INTENTION

Entre, d'une part,

La **Commune de Noble-Contrée** (ci-après la Commune), valablement engagée par la signature collective à deux de son président, Monsieur Stéphane GANZER et de son secrétaire, Monsieur Samuel FAVRE,

Et, d'autre part,

Les médecins **Marion WAEBER**, **Amalie FRANSEN** et **Simon ANDENMATTEN** (ci-après les médecins),

LESQUELS EXPOSENT PREALABLEMENT CE QUI SUIT

I. PRÉAMBULE

1. La Commune de Noble-Contrée, composée des villages de Miège, Venthône et Veyras, est forte aujourd'hui de près de 5'000 habitants. Une fois le départ à la retraite annoncé du Dr. Gilles MARTIN, dernier généraliste exerçant sur son territoire, la Commune ne disposera plus d'aucun cabinet médical. Elle entend dès lors favoriser une telle implantation qui ne pourra que bénéficier à ses citoyens.
2. De leur côté, les médecins ont exprimé leur désir d'ouvrir ensemble leur propre cabinet médical. Ils se sont mis à la recherche de locaux adéquats. Ils ont ainsi contacté les autorités de la Commune au printemps 2021.
3. Des projets immobiliers sur le territoire communal ont été analysés et plusieurs locaux ont été visités.
4. Fin 2022, les parties se sont engagées à développer un partenariat afin d'installer un cabinet de médecins sur la Commune à l'horizon 2025.

II. BUTS

La présente lettre d'intention concerne ainsi le projet des parties tendant à la réalisation d'un cabinet médical en vue de l'installation des médecins sur la Commune de Noble-Contrée.

Le but de la présente lettre d'intention est de déterminer un processus, de définir les rôles de chacune des parties, de clarifier les principes financiers qui s'appliqueront et de fixer, dans toute la mesure du possible, un calendrier.

CELA ÉTANT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Principe du partenariat

La Commune s'engage à louer des locaux aux médecins dans le courant de l'année 2025. Le principe du versement d'un loyer mensuel est privilégié. Le montant de ce dernier est défini ci-dessous.

2. Locaux

La Commune s'engage à fournir aux médecins des locaux neufs ou, à tout le moins intégralement rénovés, d'une surface approximative de 250 m².

Les locaux mis à disposition seront situés à proximité du lieu-dit « Le Plat de Veyras » sur la Commune de Noble-Contrée, à proximité (moins de 70 m) de l'artère principale reliant Sierre à Crans-Montana.

Les locaux loués seront équipés (luminaires, sanitaires, sols compris) par la Commune et à ses frais. Le mobilier et les équipements techniques seront livrés et installés par les médecins et à leurs frais.

Les locaux bénéficieront de 8 places de parc au total, dédiées aux futurs patients ainsi qu'au personnel.

La localisation exacte du cabinet médical ainsi que d'autres éléments directement en lien avec ce dernier pourront être précisés ultérieurement, d'entente entre les parties.

3. Loyer

Le loyer annuel net convenu se montera à Frs. 140.-/m², ce qui équivaut à un loyer annuel de l'ordre de Frs. 35'000.-. Les charges seront dues en sus par les médecins.

La durée du contrat de bail initial sera au minimum de 10 ans. Après 5 ans d'activité au plus tôt, les parties se réservent le droit de réévaluer le loyer en fonction des résultats d'exploitation qui seront communiqués régulièrement à la Commune.

4. Rôle des parties

Pour autant que cela soit de sa compétence, la Commune s'engage à ne pas autoriser l'implantation d'autres cabinets de médecins généralistes sur le territoire communal avant 2035. De leur côté, les médecins s'engagent à débiter leur activité dans les locaux décrits ci-dessus courant 2025, sous réserve de la disponibilité des locaux.

La Commune et les médecins communiqueront conjointement la présente lettre d'intention au médecin cantonal pour obtenir son aval dès la signature de la présente, mais au plus tard pour la fin de l'année 2023.

5. Bail

La Commune et les médecins s'engagent à signer un contrat de bail d'ici à décembre 2024 au plus tard.

6. Durée

La présente lettre d'intention prend effet à compter de sa signature. Elle est conclue pour la durée des discussions mais au plus tard jusqu'au 31.12.2025.

7. Engagement général de bonne foi

La Commune et les médecins s'engagent, de manière générale, à se communiquer toutes informations utiles, à coopérer avec toute la diligence requise et à faire tout ce qui sera en leur pouvoir en vue de favoriser la bonne réalisation de la présente, sans pour autant être obligés à la réalisation effective du projet qui dépend encore de nombreux facteurs.

8. Confidentialité et communication

Les parties s'engagent à maintenir la plus stricte confidentialité sur la présente lettre d'intention, sous réserve des informations nécessaires qui doivent être données pour la réalisation du projet (informations à la population pour décisions sur les budgets et les éventuels crédits, communication au médecin cantonal, etc.).

9. Caractère obligatoire

La présente lettre d'intention lie les parties.

En cas de violation de ses obligations par l'une des parties à la présente, celle-ci devra réparer intégralement à l'autre le préjudice matériel subi, notamment les frais déjà engagés en vue de la réalisation du projet, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels.

10. For et doit applicable

En cas de litige relatif à la présente, les parties s'engagent à régler à l'amiable leur litige. Le droit suisse est applicable. Le for juridique est à Noble-Contrée et la compétence matérielle appartient aux autorités ordinaires.

Ainsi fait à Veyras, en deux exemplaires originaux, le 2023

Pour la Commune de Noble-Contrée :

Stéphane GANZER (président)

.....

Samuel FAVRE (secrétaire)

.....

Pour les médecins :

Marion WAEBER

.....

Amalie FRANDBSEN

.....

Simon ANDENMATTEN

.....

*** ***** ***