

Rapport du Président

Commission permanente

lundi 21 octobre 2024

N° CP-2024-8-3-1

N° applicatif 10481

3^{ème} Commission

Commission Santé et accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées

Direction

Direction appui et pilotage 2

Service consulté

ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT EN FAVEUR DE DIVERS ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES - EHPAD

Résumé : Le présent rapport a pour objectif d'attribuer des subventions d'investissement d'un montant total de 7 707 000 € à cinq EHPAD, relevant des territoires Ouest et Centre Alsace, au titre des travaux de construction de bâtiments neufs ou de restructuration de bâtiments existants, ainsi que de valider la convention-type, en vue d'autoriser le Président à signer les conventions bilatérales.

La Collectivité européenne d'Alsace porte une politique volontariste de soutien financier aux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) au travers d'un dispositif facultatif d'aide à l'investissement.

Les critères d'octroi des subventions d'investissement aux EHPAD en vigueur sont les suivants :

- Un taux de participation de 30%
- Un plafond subventionnable de 70 000 € HT / place
- Un plancher subventionnable de 15 000 € HT / place

Ainsi, le montant maximal de subvention est de 21 000 € / place.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les demandes de subventions d'investissement sollicitées au titre de la construction, de la restructuration et/ou de l'extension de différents EHPAD du territoire alsacien.

I. Projet de construction d'un EHPAD dans la commune de Saverne

Différentes études techniques conduites ces 10 dernières années, ont conclu à l'impossibilité de la restructuration de l'EHPAD de Saverne. Suite à sa dégradation graduelle, le Groupe Hospitalier a trouvé, dans le cadre de sa direction commune, un accord, en son sein, avec le Centre de réadaptation spécialisé Saint Luc, qui accepte le portage d'une nouvelle construction, ainsi que son exploitation.

Ainsi, le projet prévoit la construction d'un bâtiment neuf de 88 lits, à iso-capacitaire de lits d'hébergement de l'ancien EHPAD, sur un site vierge de toute construction, le long de la côte de Saverne dans le département du Bas-Rhin (67), soit à l'extérieur du centre ancien de la commune sur la partie nord d'une parcelle appartenant à l'Hôpital de Saverne.

Le nouvel EHPAD édifié sur 3 niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages), sera composé d'un rez-de-chaussée consacré à l'accueil, aux locaux techniques, ainsi qu'à un PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) de 12 places et d'un Accueil de Jour de 8 places.

Les étages seront dédiés aux 88 chambres individuelles de 21 m² chacune, réparties en plusieurs unités de vie modulables en cas d'épidémie ; ces dernières bénéficiant d'un accès terrasse tirant partie de la topographie du terrain.

Le coût de l'ensemble des travaux est estimé à un peu moins de 19 M€ HT.

Une aide de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, dont l'attribution est en cours d'instruction par la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Grand-Est, est espérée à hauteur de 2 055 000 €, soit 10,85 % du coût de l'opération.

Dans le cadre de la politique de soutien à l'investissement des EHPAD, l'établissement est éligible à une **subvention d'aide à l'investissement** de la part de la Collectivité d'un montant **de 1 848 000 €**, soit 9,75 % du coût de l'opération, correspondant à 21 000 € par place.

Le Centre de réadaptation spécialisé Saint Luc financera le solde du coût des travaux, soit près de 15 M€, par des emprunts.

II. Projet de construction d'un EHPAD dans la commune de EPFIG

Le projet vise à construire l'EHPAD sur un nouveau site à EPFIG afin de pouvoir accueillir les 36 places supplémentaires suite à la fermeture programmée de l'EHPAD de DAMBACH LA VILLE. Ce nouvel EHPAD prévoit également la création d'un pôle d'activités et de soins adaptés, ce dernier est toutefois soumis à un appel à projets de l'Agence Régionale de Santé. Ce nouvel EHPAD aura ainsi une capacité de 74 lits à l'issue des travaux.

Le nouvel EHPAD sera construit sur un site situé au 17 rue de la montagne à EPFIG cédé par la commune à titre gracieux. L'investissement est porté par l'EHPAD.

Le futur bâtiment est prévu sur 4 niveaux :

- Le rez-de-chaussée permettra d'accueillir les visiteurs d'une part et les professionnels par une entrée séparée. Un cabinet médical sera ouvert dans ces locaux. Il disposera d'un accès séparé et de places de parking dédiées. Le reste de ce niveau accueillera la cuisine et les locaux techniques.
- Le premier étage regroupera une unité de vie protégée de 14 lits ouverte sur un jardin sécurisé et un pôle d'activités et de soins adaptés ouvert sur un jardin aménagé. La partie centrale accueillera les locaux communs, notamment une grande salle d'activité

ouverte sur une terrasse aménagée, ainsi que le pôle soin, des bureaux, un espace SNOEZELEN et une salle de kinésithérapie.

- Les 2^{ème} et 3^{ème} étage sont structurés de la même manière avec 2 unités de vie de 15 lits par étage, un espace central servant de salle à manger. Un accès direct vers les jardins sera prévu au 2^{ème} étage (possible du fait de la pente importante du terrain).

Le coût global du projet est estimé à 15,6 M€ dont 2,88 M€ pour les études, 12,1 M€ pour les travaux et 604 000 € pour les équipements et le mobilier. Une enveloppe de renouvellement annuel de 30 000 € est également prévue.

Une aide de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, dont l'attribution est en cours d'instruction par la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Grand-Est, est espérée à hauteur de 3 000 000 € pour la part travaux, soit 19,23 % du coût de l'opération. Une subvention de 1 444 224 € a déjà été attribuée pour la part prestations intellectuelles, soit 9,25 % du coût de l'opération.

Dans le cadre de la politique de soutien à l'investissement des EHPAD, l'établissement est éligible à **une subvention d'aide à l'investissement** de la part de la Collectivité d'un montant **de 1 554 000 €**, soit 9,96 % du coût de l'opération, correspondant à 21 000 € par place.

L'EHPAD d'Epfig financera 9 M€ par des emprunts et 600 K€ par l'autofinancement disponible.

III. Projet de restructuration et d'extension de l'EHPAD le Badbronn de CHATENOIS

Le projet vise à la restructuration et l'extension de l'EHPAD le Badbronn de CHATENOIS qui passera de 40 à 56 lits à l'issue des travaux.

La restructuration des locaux actuels permet la création d'une nouvelle cuisine et d'une nouvelle lingerie plus adaptées que les locaux actuels, la création de locaux de vie commune (espace de vie, salles à manger, salles d'activités), un pôle soins et la création de locaux de services généraux, stockages et techniques.

Il est également prévu la création d'une unité de vie protégée de 16 places par transfert de lits de l'EHPAD de DAMBACH LA VILLE qui fermera à l'issue de ces travaux et de ceux du nouvel EHPAD d'EPFIG.

Dans les locaux existants, le sas d'entrée est agrandi, des portes coulissantes automatiques remplaceront les portes actuelles et la démolition des locaux entourant la cage d'escalier circulaire permettra de créer un espace de rencontre et un accès facilité au parc. Un salon de coiffure y sera également proposé. Un pôle personnel avec accès spécifique depuis l'extérieur est également créé avec des vestiaires hommes, femmes, un bloc sanitaire ainsi qu'une salle de détente. L'ancienne cuisine et la salle à manger sont transformés en pôle soin et salon des familles. Dans les étages, 3 chambres sont démolies et reconstruites dans l'extension pour permettre la liaison entre l'existant et l'extension et créer des locaux techniques et de services.

Une extension accueillera une salle à manger et une salle d'activité pouvant être séparées par une cloison mobile permettant de transformer les espaces en fonction des besoins. Une nouvelle cuisine et une nouvelle lingerie permettront de respecter les normes actuelles et de faciliter l'accès vers les étages par création d'un nouvel ascenseur dans cette zone.

L'unité de vie protégée est au bout de ces espaces, de plain-pied, orientée vers le parc avec les chambres autour d'un patio.

L'opération architecturale prévoit également la prise en compte de l'amélioration des performances énergétiques par remplacement des fenêtres dans l'existant et éventuellement en option la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Cette opération d'extension est rendue possible par la cession à titre gracieux d'une partie du terrain adjacent à l'EHPAD par la commune de Châtenois. L'investissement est porté par l'EHPAD.

Le coût global du projet est estimé à 8,4 M€ dont 1,1 M€ pour les études, 7 M€ pour les travaux et 230 000 € pour les équipements et le mobilier. Une enveloppe de renouvellement annuel de 60 000 € est également prévue.

Une aide de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, dont l'attribution est en cours d'instruction par la Directrice Générale de l'Agence Régionale de Santé du Grand-Est, est espérée à hauteur de 1 780 700 € pour la part travaux, soit 21,20 % du coût de l'opération. Une subvention de 476 754 € a déjà été attribuée pour la part prestations intellectuelles, soit 5,67 % du coût de l'opération.

Dans le cadre de la politique de soutien à l'investissement des EHPAD, l'établissement est éligible à **une subvention d'aide à l'investissement** de la part de la Collectivité d'un montant **de 1 176 000 €**, soit 14 % du coût de l'opération, correspondant à 21 000 € par place.

L'EHPAD de Châtenois financera 4,4 M€ par des emprunts et 566 K€ par l'autofinancement disponible.

IV. Projet d'extension de l'EHPAD de Holtzheim

Le projet vise à redéployer les lits non occupés dans les chambres doubles des EHPAD de STRASBOURG Koenigshoffen et ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN vers l'EHPAD de HOLTZHEIM dont la capacité de 55 lits actuelle est optimisée avec la création de 35 lits supplémentaires par extension du bâtiment existant.

Le projet architectural porte sur la création de 35 chambres individuelles en étage, par adjonction de 2 ailes supplémentaires. Il prévoit l'agrandissement de la salle à manger en rez-de-chaussée et la création d'un salon privatisable pour recevoir les familles. Les flux sont facilités avec l'adjonction d'un ascenseur supplémentaire. Les espaces collectifs sont repensés pour améliorer le confort et le bien-être des résidents et dimensionnés sur la nouvelle capacité de l'EHPAD. Les vestiaires du personnel sont redessinés et agrandis. La cuisine est adaptée aux normes de circulation et de zonages « propre/sale ».

Bien que non encore autorisé, le projet architectural prévoit également la possibilité de créer un pôle d'activités et de soins adaptés lors d'un futur appel à candidatures.

L'opération immobilière intègre par ailleurs la prise en compte de l'amélioration des performances énergétiques pour l'ensemble de l'EHPAD de HOLTZHEIM avec le remplacement des chaudières à gaz et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

L'investissement immobilier est porté par le bailleur DOMIAL STRASBOURG, maître d'ouvrage. L'acquisition des équipements mobiliers sera assurée par le gestionnaire ABRAPA.

Le coût total de l'opération immobilière est estimé à 6 475 K€.

Cette opération est éligible à **une subvention d'investissement** de la part de la Collectivité d'un montant **de 861 000 €** soit 13,3% du coût de l'opération, calculée au montant maximal par place de 21 000 € et pour 41 lits (soit 35 lits créés et 6 lits restructurés dans le cadre des travaux d'extension).

Le plan de financement repose également sur une subvention de la CNSA obtenue dans le cadre du plan d'aide à l'investissement 2023 d'un montant de 2 177 K€ soit 33,6% du coût de l'opération et sur un prêt CDC - PLS sur 40 ans pour le solde.

V. Projet de restructuration et d'extension des bâtiments existants de l'EHPAD Marcel Krieg à Barr

L'EHPAD Marcel Krieg, situé sur la commune de BARR, est un établissement social communal Public autonome, créé en 2010 sur le site de l'unité de maternité de l'ancien hôpital de BARR, datant de 1867 et classé monument historique, implanté sur un terrain de 9 800 m².

Il est autorisé à 108 places d'hébergement, dont 12 places d'unité de vie protégée (UVP). Puis, en 2015, une première série de travaux ont permis de transformer le logement de fonction de la Direction en 12 places d'accueil de jour. Un pôle d'activités et de soins adaptés de 14 places a également été autorisé depuis le 13 novembre 2023.

L'établissement est principalement composé de deux bâtiments accolés, le bâtiment de l'ancien hôpital et ses deux extensions successives dites « maison de retraite » puis « espace Alzheimer ».

La configuration de l'EHPAD n'est pas optimum pour la prise en charge des résidents. Ainsi, elle comporte notamment des demi-niveaux, des chambres doubles, pour certaines non-équipées de douche. Par ailleurs, les bâtiments ne répondent plus aux exigences des normes énergétiques.

Aussi, le projet présenté vise à engager un processus de rénovation, de mise aux normes des bâtiments et d'agrandissement sur le terrain existant et prévoit une amélioration thermique de l'ensemble. Afin de maintenir la capacité d'accueil de l'EHPAD pendant la durée des travaux, un phasage sera nécessaire :

- première phase : création de 3 salles de restaurant sur 3 niveaux ;
- deuxième phase : construction d'un bâtiment annexe d'environ 145 m² de plain-pied comprenant une salle d'animation, de réunion et de formation, s'agissant de nouveaux locaux visant à améliorer la qualité de vie au travail du personnel ;
- troisième phase : création d'une unité de vie protégée à la place des salles de restauration et d'animation actuelles, pour permettre d'ouvrir l'accès aux résidents à un jardin sécurisé ;
- quatrième phase : travaux de suppression des chambres doubles (19 chambres vont être dédoublées), en équipant de douches les chambres qui en étaient dépourvues.

Le coût de l'ensemble des travaux est estimé à 16,5 M€ HT.

Le gestionnaire bénéficie de cofinancements pour ce projet, soit :

- une subvention de la part de la CNSA –Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie - à hauteur de 125 000 € (0,76 % du coût de l'opération)
- et une aide de l'Agence Régionale de Santé du Grand-Est de 1 400 000 € (8,48 % du coût de l'opération), au titre du projet d'aide à l'investissement.

Par ailleurs, dans le cadre de la politique de soutien à l'investissement des EHPAD, l'établissement est éligible à **une subvention d'aide à l'investissement** de la part de la Collectivité d'un montant **de 2 268 000 €**, soit 13,75 % du cout de l'opération, correspondant à 21 000 € par place.

Compte tenu de sa bonne santé financière, l'établissement prévoit un autofinancement de près de 3 millions d'euros, complété par des emprunts, dont trois d'entre eux ont d'ores et déjà été accordés, totalisant 6,9 millions d'euros, à ce jour.

Aussi, dans le cadre de ces différents projets d'investissements, il est proposé d'attribuer un montant total de subventions d'investissement de **7 707 000 €**, détaillées en annexe 1 et réparties comme suit :

- 1 848 000 € au Centre de réadaptation spécialisé Saint Luc pour le projet de construction d'un EHPAD à Saverne ;
- 1 554 000 € à l'EHPAD d'EPFIG pour son projet de construction ;
- 1 176 000 € à l'EHPAD Le BADBRONN à Chatenois pour son projet de restructuration et d'extension des bâtiments ;
- 861 000 € à Domial Strasbourg pour son projet d'extension de l'EHPAD de Holtzheim ;
- 2 268 000 € à l'EHPAD Marcel Krieg de BARR pour son projet de restructuration et d'extension des bâtiments.

A ce titre, il est également proposé d'autoriser la signature des conventions financières individuelles, sur le modèle des conventions-types portant sur l'attribution d'une subvention d'investissement soit à un EHPAD public, soit à un EHPAD privé annexées au présent rapport (annexes 2 et 3), permettant de conclure, pour chacun de ces projets, le plan de financement de l'opération, ainsi que les versements correspondants. La signature de ces conventions permettra également d'éviter l'incidence supplémentaire sur le prix de journée à la charge des résidents qu'induirait le recours à un emprunt complémentaire.

Chaque subvention fera l'objet de plusieurs versements sur présentation de justificatifs selon l'avancement des travaux.

Pour chacune de ces propositions de subventions, les Commissions territoriales concernées ont émis un avis favorable, soit :

- la 10^{ème} Commission Ouest Alsace – Saverne - Molsheim lors de sa séance du 30 septembre 2024 ;
- la 11^{ème} Commission Eurométropole de Strasbourg lors de sa séance du 1^{er} octobre 2024 ;
- la 12^{ème} Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale lors de sa séance du 7 octobre 2024.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'attribuer les subventions d'investissement pour un montant total de 7 707 000 € en faveur des différents porteurs de projets détaillés en annexe 1 jointe en annexe au présent rapport et listés comme suit :
 - o 1 848 000 € au Centre de réadaptation spécialisé Saint Luc pour le projet de construction d'un EHPAD à Saverne ;
 - o 1 554 000 € à l'EHPAD d'EPFIG pour son projet de construction ;
 - o 1 176 000 € à l'EHPAD Le BADBRONN à Chatenois pour son projet de restructuration et d'extension des bâtiments ;

- 861 000 € à Domial Strasbourg pour son projet d'extension de l'EHPAD de Holtzheim ;
- 2 268 000 € à l'EHPAD Marcel Krieg de BARR pour son projet de restructuration et d'extension des bâtiments.
- d'approuver les modèles types de conventions portant sur l'attribution d'une subvention d'investissement soit à un EHPAD public, soit à un EHPAD privé joints en annexes 2 et 3 au présent rapport, qui seront exécutoires immédiatement et sur la base desquelles une convention bilatérale sera conclue avec chacun des gestionnaires ;
- de m'autoriser à signer les conventions particulières à intervenir sur la base des modèles types de convention précités à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et chaque EHPAD public et privé bénéficiaires de subventions d'investissement,
- de déroger exceptionnellement au règlement budgétaire et financier de la Collectivité en prévoyant :
 - le versement d'une avance jusqu'à 50 % du montant octroyé au démarrage des travaux, conformément aux termes de la convention bilatérale,
 - des versements complémentaires et le versement du solde, sur présentation des justificatifs des dépenses réalisées ;
- d'acter que les crédits seront prélevés sur les imputations budgétaires suivantes, sous réserve du vote annuel des crédits pour les exercices ultérieurs :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P101	P101O032	P101E08	T01	(3249) 204-2324-4238	1 848 000 €
P101	P101O005	P101E08	T01	(3249) 204-2324-4238	1 554 000 €
P101	P101O004	P101E08	T01	(3249) 204-2324-4238	1 176 000 €
P101	P101O011	P101E08	T01	(3249) 204-2324-4238	861 000 €
P101	P101O001	P101E08	T01	(3249) 204-2324-4238	2 268 000 €
TOTAL					7 707 000 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.