



Commission des solidarités

4425 - Création, extension et réhabilitation des établissements pour personnes âgées

Etablissements hébergeant des personnes âgées dépendantes

Rapport n° CP/2011/950

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Le présent rapport concerne le financement de la restructuration de la maison de retraite Marquaire à Mutzig ainsi que l'acquisition de matériel et mobilier destinés aux EHPAD de Woerth et Benfeld.

Maison de retraite Marquaire à MUTZIG Restructuration de l'établissement par construction de deux bâtiments neufs

Les capacités

Ouvert en 1871, l'établissement, par extensions successives, a porté sa capacité d'accueil de 25 à 100 lits, dont 90 d'EHPAD et 10 de soins de suite et de réadaptation (SSR). La transformation des 10 lits de SSR en 10 lits d'EHPAD a été autorisée par arrêté du 23 mars 2009, portant la capacité à 100 lits d'EHPAD à compter du 1^{er} janvier 2009.

Le projet objet du présent rapport porte sur 42 lits dont 24 lits d'EHPAD classiques, 2 lits d'hébergement temporaire et 16 lits Alzheimer et sur une restructuration du bâtiment de jonction. A la faveur des travaux, deux chambres supplémentaires pourront être créées. L'établissement comptera donc 102 lits dont 84 lits d'EHPAD classiques, 2 lits d'hébergement temporaire et 16 lits Alzheimer.

Le montage juridique

La maison de retraite de Mutzig est propriétaire des locaux, maître d'ouvrage de l'opération et gestionnaire. Le cabinet d'architecture retenu est l'atelier GROSSIORD à STRASBOURG.

Le projet architectural

Le site actuel comprend trois bâtiments : le pavillon Saint Antoine (60 lits), le pavillon Marquaire (40 lits) et un bâtiment de jonction entre les deux pavillons où l'on trouve les services administratifs et des locaux divers. Compte tenu de la vétusté du pavillon Marquaire, il a été décidé de le vider et de le rénover complètement. Les combles non utilisés jusqu'ici seront dévolus essentiellement aux locaux du personnel et salle d'activité.

Deux extensions seront créées : l'une dans le prolongement du pavillon Saint Antoine sur 3 niveaux, où l'on trouvera 13 lits neufs, l'autre accolée au pavillon Marquaire où seront aménagées, au rez-de-chaussée une unité Alzheimer de 16 lits et au 1^{er} étage une unité de 13 lits classiques. Le pavillon Saint Antoine n'est pas concerné par les travaux, hormis le rafraîchissement des couloirs et le ravalement de la façade. Par contre, les locaux formant la jonction entre le pavillon Marquaire et le bâtiment administratif seront restructurés, de façon à faciliter les transferts entre les bâtiments. Au total, 2 800 m² de surfaces seront touchés.

L'éco-conditionnalité

L'étude thermique produite vise le niveau BBC pour la partie neuve et l'objectif niveau C pour le bâtiment réhabilité. Les travaux envisagés sont :

- l'isolation des combles par 30 cm de laine de roche,
- la sur isolation de la dalle haute du sous-sol par 20 cm de laine de roche,
- la gestion du renouvellement d'air par un système de ventilation à double flux,
- la récupération de l'eau de pluie afin d'assurer l'arrosage des espaces verts,
- la mise en place de panneaux solaires aidant à la production d'eau chaude sanitaire,
- la mise en place d'une verrière coulissante sur le jardin clos de l'unité protégée participant au captage hivernal des calories gratuites,
- pour le bâtiment neuf, construction traditionnelle privilégiant la préfabrication des systèmes porteurs par pré-dalles et pré-murs.

Pour le neuf, le surcoût lié aux travaux d'amélioration est estimé à 50 €/m² SHON pour le solaire thermique et 70 €/m² SHON pour le niveau BBC (enveloppe). Le surcoût induit par les prestations associées au caractère basse énergie du projet sont estimées à 221 832 € par rapport à des prestations standard :

- ventilation double flux : 96 644 €
- métrologie : mise en œuvre d'un ensemble de compteurs sur les installations de chauffage, ventilation et rafraîchissement : 29 190 €
- sur-isolation de l'enveloppe, murs et toitures : 71 300 €
- eau chaude solaire : champs de capteurs en toiture et ballons de stockage : 24 698 €

Les travaux ont démarré en septembre 2011, ils seront réalisés en deux phases :

- sur 13 mois, la construction des extensions, la restructuration interne et l'extension du bâtiment de jonction, les travaux extérieurs et parkings avec emménagement des résidents dans les locaux neufs à la mi-novembre 2012,
- sur 12 mois, la restructuration du pavillon Marquaire avec emménagement des résidents en novembre 2013.

Le coût de l'opération est estimé à 5 687 205 HT soit 6 000 000 € TTC :

- études préalables et divers : 106 000 €
- prestations intellectuelles hors maîtrise d'oeuvre : 143 000 €
- maîtrise d'oeuvre : 617 000 €
- marchés de travaux, extension et restructuration : 4 445 000 €
- provisions et aléas : 376 205 €

La ventilation des dépenses entre les pavillons et natures de travaux est la suivante :

- extension sud du Pavillon Marquaire : 1 070 615 € (18 %)
- extension nord-ouest du pavillon Saint Antoine : 1 094 670 € (18 %)
- restructuration du pavillon Marquaire : 2 768 425 (46 %)
- restructuration et extension jonction : 871 430 € (15 %)
- parkings et aménagements extérieurs : 194 860 (3 %)

La ventilation du coût entre les 42 lits du projet et les autres travaux réalisés est respectivement de 4 148 500 € soit 98 800 €/lit pour la nouvelle construction et 1 851 500 € pour les autres travaux.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Subventions : 2 432 400 € soit 41 %
Conseil Général du Bas-Rhin : 1 325 600 €
Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie : 986 800 €
Région fonds FEDER : 120 000 €

- Prêts : 2 580 000 € soit 43 %
- Prêt sans intérêt CRAM : 180 000 €
- Prêt 1.25 % CMSA : 100 000 €
- Prêt bancaire : 2 300 000 €
- Fonds propres : 987 600 € soit 16 %

La subvention

Cette opération avait été inscrite au programme départemental 2009 de création, extension et réhabilitation des établissements pour personnes âgées. Elle portait sur une opération de 42 lits dont 14 lits Alzheimer qui devait démarrer en septembre 2009 pour une durée de chantier de 24 mois. Le projet ayant évolué et son démarrage retardé, la dépense subventionnable est de 4 418 676 €.

Il vous est proposé d'accorder à la maison de retraite Marquaire à MUTZIG une subvention de **1 325 603 €** soit 30 % d'une dépense subventionnable de 4 418 676 € TTC, pour la restructuration de l'établissement par construction de 42 lits dans deux extensions neuves.

Une autorisation de programme a été mise en place. Les montants à verser ont été estimés à 120 509 € en 2011, 570 000 € en 2012, 361 784 € en 2013, 180 509 € en 2014 et 92 801 € en 2015.

Centre hospitalier intercommunal de la Lauter à WISSEMBOURG Acquisition de matériel et mobilier pour 60 lits d'EHPAD et 12 places d'accueil de jour à WOERTH

En sa qualité de maître d'ouvrage et gestionnaire, le centre hospitalier de Wissembourg a obtenu une subvention de 2 030 000 € en commission permanente du Conseil Général du 7 décembre 2009, pour la création d'un EHPAD de 60 lits dont 40 Alzheimer (dont 38 d'hébergement classique et 2 d'accueil temporaire) à WOERTH.

L'ouverture de l'établissement est prévue pour janvier 2012. Le coût des différents équipements est estimé à 334 784,13 € TTC. Hormis la subvention départementale, l'opération sera financée par des fonds propres.

Il vous est proposé d'accorder au Centre hospitalier intercommunal de la Lauter à WISSEMBOURG une subvention de 7 103 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 1 973 € par place d'accueil de jour et une subvention de 70 992 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 944 € par lit d'EHPAD, soit au total **78 095 €** pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 60 lits d'EHPAD et 12 places d'accueil de jour à WOERTH.

Résidence et Clos de l'Illmatt à BENFELD Acquisition de matériel et mobilier pour 55 lits d'EHPAD et 10 places d'accueil de jour

Anciennement Hôpital de Benfeld, la Résidence et Clos de l'Illmatt a obtenu une subvention de 1 686 108 € en commission permanente du 12 avril 2010 pour la construction d'un nouveau bâtiment au Vordermuehlwoerth à Benfeld, d'une capacité de 55 lits d'EHPAD (dont 5 d'hébergement temporaire et 24 Alzheimer) et 10 places d'accueil de jour.

L'ouverture de l'établissement est prévue pour février 2012. Le coût des différents équipements est estimé à 500 000 € TTC. Hormis la subvention départementale, l'opération sera financée par des fonds propres à hauteur de 92 505 €, des participations de divers organismes (Réunica, Rotary Club, Wolsperger, ...) à hauteur de 41 750 € et un emprunt de 294 750 €.

Il vous est proposé d'accorder à la Résidence et Clos de l'Ilmmatt à BENFELD une subvention de 5 919 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 1 973 € par place d'accueil de jour et une subvention de 65 076 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 944 € par lit d'EHPAD, soit au total **70 995 €** pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 55 lits d'EHPAD et 10 places d'accueil de jour.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
15209	204-204178-53	3 669 256,74 €	326 859,89 €	149 090,00 €

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide conformément au tableau annexé, d'attribuer des subventions d'un montant total de 1 474 693 € pour :

- *la restructuration de la maison de retraite Marquaire à MUTZIG,*
 - *l'acquisition de matériel et mobilier destinés aux EHPAD de WOERTH et BENFELD.*
- Elle approuve par ailleurs la convention de financement à intervenir à cet effet entre le Département et la maison de retraite Marquaire à MUTZIG.*

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL