



## Commission des solidarités

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

#### Etablissements hébergeant des personnes âgées dépendantes

#### Rapport n° CP/2012/129

#### Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

#### Résumé :

Le présent rapport concerne le financement de l'extension de l'EHPAD Le Soultzerland à SOULTZ-SOUS-FORETS de 40 à 62 lits, par création de 22 lits Alzheimer.

### **EHPAD Le Soultzerland à SOULTZ-SOUS-FORETS Agrandissement et restructuration globale de l'établissement, par extension de 22 lits Alzheimer et adaptation à la dépendance de 40 lits existants**

#### **Les autorisations**

Le comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale du Bas-Rhin a prononcé le 5 novembre 2007 un avis favorable à l'extension de la capacité d'accueil de 40 à 62 places, par création de 22 places d'hébergement pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et troubles apparentés. L'arrêté conjoint portant autorisation d'extension a été pris le 11 mars 2010.

#### **Le montage juridique**

Le maître d'ouvrage et propriétaire des locaux est la SA d'HLM AXENTIA à PARIS. Le gestionnaire de l'établissement est la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité à PARIS. Le maître d'œuvre retenu est le cabinet HENTSCHEL KUBLER à STRASBOURG.

AXENTIA est titulaire d'un bail emphytéotique se terminant en 2050 pour les parcelles mises à disposition par la commune de SOULTZ-SOUS-FORETS, sur lesquelles l'EHPAD est édifié. La commune mettra également à disposition d'AXENTIA les terrains mitoyens aux parcelles de l'établissement existant, pour construire l'extension neuve. Les nouvelles dispositions feront l'objet d'une extension du bail initial, afin de le rendre concordant, en 2064, à la dernière échéance de l'emprunt PLUS foncier. A l'issue du bail, la commune deviendra propriétaire de l'ensemble.

Une convention de location est signée entre AXENTIA, bailleur, et la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité, gestionnaire.

#### **Le projet architectural**

L'établissement a été construit en 1996. Il a une capacité de 40 lits répartis sur 3 niveaux (R+2). La modernisation de l'EHPAD Le Soultzerland est nécessaire pour permettre son adaptation aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour permettre l'accueil de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées.

Le démarrage des travaux est prévu pour février 2012. Le projet se déroulera en deux tranches sur 18 mois. **La 1<sup>ère</sup> tranche fait l'objet du présent rapport.** Le financement de la 2<sup>ème</sup> tranche de travaux, qui porte sur la restructuration du bâti existant, pourra être examiné en 2013 en fonction du budget départemental.

La tranche 1 : elle démarrera en février 2012 et durera 12 mois. Les travaux consistent à créer une extension neuve de 22 lits dédiés Alzheimer. Au rez-de-chaussée, l'on trouvera une unité de 11 lits avec un espace central offrant une cuisinette, une salle-à-manger et un salon, un espace de déambulation, une salle de bain thérapeutique, une salle d'activités, ainsi que des locaux techniques et sanitaires. Le jardin thérapeutique sera accessible depuis l'unité. Le 1<sup>er</sup> étage est identique au rez-de-chaussée. Au 2<sup>ème</sup> étage l'on trouve une salle d'activités – pôle multimédia, des locaux techniques de chaufferie et une toiture terrasse inaccessible.

La tranche 2 : la rénovation des locaux existants devrait démarrer en février 2013 sur une durée de 6 mois. Les travaux prévus sont : la mise en conformité totale de l'établissement (normes incendie, désenfumage, enclouement de la cage d'escalier), la restructuration des locaux communs à rez-de-chaussée (accueil, cuisine, salle-à-manger, pôle soins, administration) et l'embellissement général. Les 40 chambres sont aux normes (20 m<sup>2</sup>, cabinet de toilette individuel complet), elles ne nécessiteront pas d'intervention lourde.

L'établissement dispose d'un sous-sol non touché par les travaux où l'on trouve le secteur lingerie, les locaux du personnel, la bagagerie, des locaux techniques (atelier, poubelles, stockage).

Au final, l'établissement offrira 2 646 m<sup>2</sup> de surface utile : 1 115 m<sup>2</sup> de surfaces créées soit un ratio d'environ 50 m<sup>2</sup>/lit dans l'unité Alzheimer et 1 531 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées dans l'existant soit environ 38 m<sup>2</sup>/lit dans les unités classiques.

### **L'éco-conditionnalité**

L'objectif visé pour le bâtiment neuf est la haute performance énergétique (HPE), soit la RT 2005 diminuée de 10 %. La rénovation de l'existant permettra d'améliorer la performance énergétique du bâtiment de trois niveaux, de G à D. Le surcoût engendré par les dispositions techniques représente environ 100 000 € HT pour l'extension et le remplacement des équipements techniques dans l'existant par des équipements moins énergivores environ 180 000 € HT, à savoir :

Extension :

- Chaudière gaz à condensation : 11 000 €
- Production de froid par pompe à chaleur air/eau : 7 000 €
- Ventilation double flux avec récupérateur de chaleur : 40 000 €
- Toiture végétalisée : 22 000 €
- Isolation extérieure : 20 000 €

Existant :

- Remplacement de la production et de la distribution d'eau chaude sanitaire : 30 000 €
- Remplacement de la ventilation : 105 000 €
- Remplacement des terminaux de chauffage électrique par des radiateurs à eau : 45 000 €

### **Le coût global de l'opération et son financement**

Initialement, le coût d'opération avait été estimé à 3 709 222 € y compris la construction neuve de 22 lits, mais avec une intervention a minima sur les locaux existants. La subvention aurait été de 757 444 €.

Afin d'améliorer le fonctionnement global de l'établissement, les travaux se dérouleront en deux tranches bien identifiées.

Le coût global, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranche, est estimé à 6 076 347 € TTC dont 3 334 606 € pour l'extension et 2 741 741 € pour la restructuration de l'existant.

## Coût et subvention 1<sup>ère</sup> tranche : construction neuve de 22 lits

Le coût prévisionnel est de 3 334 606 € TTC (TVA 5.5 %) :

- Charge foncière (hors terrain, mis à disposition) : 342 875 €
- Bâtiment : 2 321 000 €
- Honoraires : 394 865 €
- Autres frais (révision, Direction Axentia, frais financiers) : 275 866 €

Le financement prévoit une subvention départementale de 756 295 €, une subvention de l'Etat de 7 333 €, un prêt PLUS travaux de 2 218 174 € et un prêt PLUS foncier de 352 804 €.

Pour un démarrage du chantier en février 2012 et une durée de travaux de 12 mois, la dépense subventionnable a été arrêtée à 2 520 983 € TTC.

Il vous est proposé d'accorder à la SA d'HLM AXENTIA à PARIS une subvention de **756 295 €** soit 30 % de la dépense subventionnable de 2 520 983 €, pour la création de 22 lits Alzheimer à SOULTZ SOUS FORETS.

Une autorisation de programme a été mise en place. Au niveau de la ventilation des crédits de paiement, 300 000 € sont prévus en 2012.

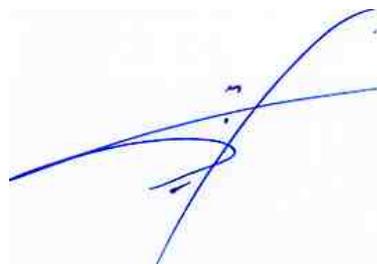
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide conformément au tableau annexé, d'attribuer à la SA d'HLM AXENTIA à PARIS une subvention de 756 295 € soit 30 % de la dépense subventionnable de 2 520 983 €, pour la création de 22 lits Alzheimer à SOULTZ SOUS FORETS.*

*Elle approuve par ailleurs la convention de financement à intervenir à cet effet entre le Département, la SA d'HLM AXENTIA à PARIS et la Fondation des Caisses d'Epargne pour la Solidarité à PARIS, et autorise son président à signer cette convention.*

Strasbourg, le 23/01/12

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL