



Commission des solidarités

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

Etablissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Rapport n° CP/2012/657

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Le présent rapport concerne le financement de 45 lits de la maison de santé BETHEL à OBERHAUSBERGEN et de 108 lits à l'hôpital La Grafenbourg à BRUMATH.

Association Amreso-Bethel

18 rue de la Victoire – 67205 OBERHAUSBERGEN

Financement de 45 lits d'unité protégée destinés à l'accueil de personnes âgées psychiquement dépendantes dans le cadre d'une opération globale portant sur 88 lits, dont 56 d'unité protégée

Les autorisations

Le projet d'établissement avait prévu un développement de l'activité hospitalière de Bethel par la création de 39 lits de soins de suite et de réadaptation (SSR) relevant de la compétence de l'agence régionale de l'hospitalisation d'Alsace. La vocation du SSR était de faire du dégagement hospitalier dans deux domaines :

- 10 lits pour des états végétatifs chroniques (EVC) actuellement en soins intensifs aux Hôpitaux Universitaires de Strasbourg (HUS)
- 29 lits de SSR spécialisés en oncologie dans le cadre de l'institut régional du cancer qui sera implanté à HautePierre.

Ces deux nouvelles unités sont déjà en service dans les bâtiments existants, en lieu et place de lits d'hébergement pour personnes âgées. Afin de rattraper cette perte de lits jusqu'ici dévolus aux personnes âgées, l'établissement va procéder à la construction d'un nouveau bâtiment de 88 lits, objet du présent dossier, pour réinstaller 43 lits supprimés et intégrer 45 lits d'EHPAD en provenance des HUS.

La capacité avant ces travaux était de 249 lits dont 173 d'EHPAD, 60 d'unité de soins de longue durée et 16 de maison d'accueil spécialisée (personnes handicapées).

A l'issue des travaux, en 2013, la capacité de l'établissement sera de 333 lits dont :

- 278 lits pour personnes âgées (30 d'unité de soins de longue durée et 248 d'EHPAD)
- 39 lits de SSR (29 lits d'oncologie + 10 lits d'EVC)
- 16 lits pour personnes handicapées (16 lits de maison d'accueil spécialisée – MAS)

Compte tenu des subventions départementales antérieures représentant plus de 6 M€ et portant sur les 233 lits pour personnes âgées dont les 43 à reconstruire, accordées de 1997 à 2005 lors des différentes phases de restructuration de l'établissement, il resterait à financer sur la présente opération 45 lits d'unité protégée.

Le montage juridique

L'association Amreso-Bethel est à la fois propriétaire, maître d'ouvrage et gestionnaire de l'opération. L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par le cabinet 13 avril Conseil à STRASBOURG. Le maître d'œuvre retenu est le cabinet d'architecture Patrick SCHWEITZER et associés, à STRASBOURG.

Le projet architectural

Conçu autour d'un espace central accueillant les locaux communs et ceux du personnel, bordé de part et d'autre de patios, le bâtiment neuf offrira un espace de déambulation sur le principe du cloître. Toutes les chambres sont individuelles et disposent d'un cabinet de toilette. Elles donnent sur l'extérieur. L'on trouve aussi un jardin thérapeutique, un potager, un bassin d'eau et une terrasse. Une passerelle reliera cette extension au bâti existant.

Totalement dédié à l'accueil de personnes âgées dépendantes, le bâtiment comprendra 88 lits dont 56 pour personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées.

Il comprendra un sous-sol (parking de 83 places) et 3 niveaux. La répartition des locaux est la suivante :

- 2 unités protégées de 14 lits occupent le niveau 1 de l'extension, correspondant au rez-de-jardin de l'existant
- 2 autres unités protégées de 14 lits se développent au niveau 2 de l'extension, correspondant au rez-de-chaussée de l'existant
- 1 unité de 32 lits destinés à des personnes âgées dépendantes se trouve au niveau 3 de l'extension, correspondant au 1^{er} étage de l'existant.

Des locaux du bâtiment existant seront transformés ou agrandis, notamment le hall d'accueil, la salle des fêtes, la lingerie et les locaux du personnel.

Les travaux ont démarré en février 2012 et devraient être réceptionnés en octobre 2013.

La surface totale traitée est de 5 214 m² dont 329 m² de locaux communs, 1 442 m² pour l'unité non spécialisée de 32 lits (soit 45 m²/lit), 2 745 m² pour les deux unités protégées (soit 49 m²/lit), 238 m² pour la passerelle de liaison, 460 m² pour la salle des fêtes et le lieu de méditation. Les jardins thérapeutiques représentent environ 580 m².

L'éco-conditionnalité

L'objectif de la construction est d'atteindre le niveau BBC, bâtiment basse consommation. L'investissement dédié s'élève à 409 268 € HT :

- Terrassements/VRD/clôtures/espaces verts : végétalisation façades et arrosage automatique avec récupération des eaux pluviales : 21 500 €
- Reprises sur existant/gros œuvre : rupteurs de ponts thermiques et sur épaisseur isolation bâtiment D : 17 118 €
- Etanchéité/zinguerie : sur épaisseur isolation bâtiment D : 1 500 €
- Menuiseries extérieures PVC/volets roulants/stores : triple vitrage et étanchéité à l'air bâtiment D : 94 950 €
- Serrureries acier/structures métalliques : ossatures et câbles support de végétalisation de façades : 31 380 €
- Electricité courants forts et faibles : 21 230 €
- Chauffage, ventilation, désenfumage, rafraîchissement (chaudière gaz à condensation, panneaux solaires, CTA double flux à haut rendement,...) : 140 500 €
- Plâtrerie/cloisons/faux-plafonds : sur épaisseur isolation bâtiment D : 3 870 €
- Isolation et peintures extérieures/bardage bois et polycarbonate : 77 220 €.

Le coût de l'opération et son financement

Le coût global de l'opération est estimé à 14 223 000 € TTC dont 906 000 € pour l'acquisition du terrain, 10 744 000 € pour la construction du bâtiment neuf, 1 660 000 € pour la restructuration de l'existant et 913 000 € pour l'acquisition des équipements.

Le plan de financement espéré est le suivant :

Subventions : 2 432 000 € : 17 %
ARS pour bâtiment neuf : 986 000 €
CG 67 travaux bâtiment neuf : 1 397 000 €
CG 67 mobilier bâtiment neuf : 49 000 €

Fonds propres : 1 627 000 € : 11%

Prêts : 10 164 000 € : 72 %
Crédit Foncier pour bâtiment neuf et terrain : 6 300 000 €
dont 5 000 000 en PLS et 1 300 000 en PLS foncier
Prêt Caisse d'Épargne pour bâtiment neuf et terrain : 2 967 000 €
Prêt Caisse d'Épargne pour restructuration : 33 000 €
Prêt Caisse d'Épargne pour équipements : 864 000 €

La subvention susceptible d'être accordée est de 30 % de la dépense subventionnable déterminée à partir du prix-plafond de 103 500 € par lit, soit pour les 45 lits concernés dans cette opération :

$$45 * 103\,500 = 4\,657\,500 \text{ €} * 30 \% = 1\,397\,250 \text{ €}$$

Il vous est proposé d'accorder à l'association Amreso-Bethel à OBERHAUSBERGEN, une subvention de **1 397 250 €** représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 4 657 500 €, pour la construction de 45 lits d'unité protégée destinés aux personnes âgées psychiquement dépendantes.

Une autorisation de programme pour les opérations EHPAD existe. 500 000 € de crédits de paiement sont prévus en 2012.

Hôpital La Grafenbourg à BRUMATH Reconstruction de 108 lits d'EHPAD (dont 36 Alzheimer) et 12 places d'accueil de jour, dans le cadre de la restructuration globale du site intégrant le transfert de 56 lits de l'EPSAN à HOERDT

La capacité actuelle de l'établissement est de 175 lits et places pour personnes âgées dont 91 lits d'EHPAD, 30 lits de soins de longue durée (SLD), 14 lits de soins de suite et de réadaptation (SSR) et 40 places de service de soins infirmiers et d'aide à domicile (SSIAD). A l'issue des travaux, la capacité de l'établissement sera de 279 lits et places.

Le Conseil Général est concerné par le financement de 108 lits d'EHPAD (dont 36 lits Alzheimer) et 12 places d'accueil de jour :

- 56 lits de l'Etablissement Public de Santé Alsace Nord, transférés de Hoerdt vers Brumath en raison de la fermeture du site de Hoerdt,
- l'humanisation de 30 lits d'EHPAD ex USLD majoritairement installés dans des chambres doubles
- la réouverture de 22 lits provenant de l'ancienne maison de retraite Saint Joseph à Brumath, fermée pour des raisons de sécurité et vendue à un promoteur qui a créé des logements pour personnes âgées.

Sur ces 22 lits, 16 sont réinstallés en lits d'EHPAD classiques et 6 en lits d'hébergement temporaire

- la création d'un accueil de jour de 12 places.

L'hôpital La Grafenbourg va procéder à une restructuration globale du site en deux phases :

Phase 1 : la construction neuve d'un bâtiment à l'arrière des bâtiments existants, comportant :

- au rez-de-chaussée 3 unités de vie protégée de 12 lits chacune (36 lits) avec leur jardin de déambulation, l'accueil de jour de 12 places et son jardin d'agrément, le hall d'accueil et les espaces communs
- aux 1^{er} et 2^e étages, 4 unités de 18 lits d'EHPAD chacune (72 lits) et leurs locaux communs. Une galerie en R+1 reliera le nouveau bâtiment à l'existant.

Ce bâtiment aura une surface utile de 3 942 m² hors les jardins, soit une moyenne de 33 m²/lit pour les 108 lits et 12 places d'accueil de jour.

Phase 2 : la restructuration du bâtiment A existant comprenant :

- une unité SSR de 27 lits qui disposera d'une zone de soins, d'un plateau technique (kinésithérapie, ergothérapie, etc...) et de locaux communs
- la cuisine (production de 200 à 250 repas par service). Une galerie au rez-de-chaussée reliera la cuisine au reste de l'établissement.

Le projet concerne 5 820 m² de surface utile. Toutes les chambres seront à 20 m² y compris le cabinet de toilette.

Le montage juridique

Le maître d'ouvrage est l'Hôpital La Grafenbourg. Le mandataire est ICADE Promotion Grand Est à STRASBOURG, la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage énergie (AMOE) a été confiée à la société SNC LAVALLIN. Le maître d'oeuvre est AEA architectes à MULHOUSE, Monsieur SCHWEBELIN.

L'éco-conditionnalité

Le projet vise le niveau BBC pour les parties neuves et BBC rénovation pour les parties réhabilitées. La chaufferie du site se trouve dans les combles du bâtiment restructuré. Elle sera totalement mise en conformité avec ajout d'une chaudière à condensation. L'eau chaude sanitaire sera produite par, notamment, un ensemble de panneaux solaires. La ventilation sera de type mécanique double flux.

L'investissement dédié s'élève à 347 118 € pour le bâtiment neuf :

- Isolation murs extérieurs : 165 712 €
- Menuiseries PVC et aluminium : 37 830 €
- Toitures terrasse et sous rampant, plancher bas : 29 096 €
- Chauffage, eau chaude sanitaire solaire, production froid, ventilation : 78 680 €
- Eclairage, pompes : 35 800 €.

Il est de 174 248 € pour la restructuration :

- Isolation murs extérieurs : 27 348 €
- Menuiseries PVC et aluminium : 13 460 €
- Toitures, plancher bas : 77 740 €
- Chauffage, eau chaude sanitaire solaire, production froid, ventilation : 41 500 €
- Eclairage, pompes : 14 200 €.

Le coût de l'opération et son financement

Le coût du projet est estimé à 16 261 646 € TTC soit 15 377 684 € HT (TVA à 5.5 % pour le neuf et 19.6 % pour la restructuration), dont 11 715 728 € pour les travaux, 585 787 € pour les tolérances et aléas, 1 625 554 € pour les honoraires et frais de concours, 514 921 € pour les missions spécifiques, la provision actualisation étant chiffrée à 935 694 €.

La répartition est faite au nombre de places soit 14 188 887 € (88.31 %) pour le médico-social et 2 073 327 € (11.69 %) pour le sanitaire. Le Conseil Général est concerné par l'activité médico-sociale (EHPAD + accueil de jour+ prorata cuisine et parties communes).

Le plan de financement prévisionnel espéré est le suivant :

Subventions : 5 537 338 € : 34 %
Conseil Général : 3 223 800 €
ARS : 1 200 000 €
Etat Contrat de projet : 1 113 538 €

Fonds propres : 424 308 € : 3 %

Prêts : 10 300 000 € : 63 %
Emprunt PHARE CDC : 8 700 000 €
Emprunt bancaire : 1 600 000 €

Les prix-plafonds sont de 45 000 € par place d'accueil de jour, 90 000 € par lit d'EHPAD et 103 500 € par lit d'unité protégée. La subvention susceptible d'être accordée est de 30 % de la dépense subventionnable déterminée à partir de ces prix-plafonds, soit pour les 108 lits concernés dans cette opération :

45 000 € * 12 =	540 000 € * 30% =	162 000 €
90 000 € * 72 =	6 480 000 € * 30% =	1 944 000 €
103 500 € * 36 =	3 726 000 € * 30 % =	1 117 800 €

Il vous est proposé d'accorder à l'hôpital La Grafenbourg à BRUMATH, une subvention de **3 223 800 €** représentant 30 % de la dépense subventionnable TTC de 10 746 000 €, pour la reconstruction de 108 lits d'EHPAD (dont 36 Alzheimer) et 12 places d'accueil de jour, dans le cadre de la restructuration globale de son site.

Une autorisation de programme a été mise en place. Au niveau de la ventilation des crédits de paiement, un montant de 1 000 000 € est prévu 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 d'attribuer les subventions suivantes, conformément aux tableaux annexés :

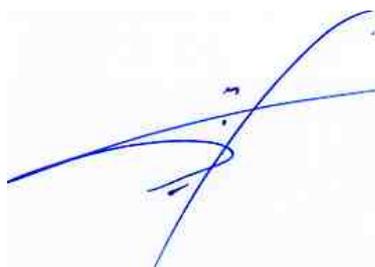
- un montant de 1 397 250 € représentant 30 % d'une dépense subventionnable TTC de 4 657 500 € à l'association Amreso-Bethel à OBERHAUSBERGEN, pour la construction de 45 lits d'unité protégée destinés aux personnes âgées psychiquement dépendantes

- un montant de 3 223 800 € représentant 30 % d'une dépense subventionnable TTC de 10 746 000 € à l'hôpital La Grafenbourg à BRUMATH, pour la reconstruction de 108 lits d'EHPAD (dont 36 Alzheimer) et 12 places d'accueil de jour, dans le cadre de la restructuration globale de son site.

Elle approuve par ailleurs les conventions financières à intervenir à cet effet entre le Département et respectivement, l'association Amreso-Bethel à OBERHAUSBERGEN et l'hôpital La Grafenbourg à BRUMATH, et autorise son président à signer ces conventions.

Strasbourg, le 20/08/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Guy-Dominique KENNEL