



Commission des solidarités

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

Etablissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Rapport n° CP/2012/848

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Le présent rapport concerne le financement de travaux réalisés à l'EHPAD Les 3 Fleurs à Holtzheim, la reconstruction de l'EHPAD de Villé sur un nouveau site et l'acquisition de matériel et mobilier pour l'EHPAD Home Saint Joseph à Thal Marmoutier, l'EHPAD Marquaire à Mutzig et la maison de retraite Stoltz Grimm à Andlau

SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace HSA-DOMIAL 25 place du Capitaine Dreyfus à COLMAR

Restructuration de l'EHPAD Les 3 Fleurs à HOLTZHEIM

L'établissement est géré par l'ABRAPA (association d'aide et services à la personne). Le maître d'ouvrage du projet de restructuration est HSA-DOMIAL. Le maître d'œuvre est le cabinet BIK Architecture.

La sous-commission départementale de sécurité a émis le 26 octobre 2010 un avis défavorable à la conformité de l'unité protégée située au rez-de-chaussée de l'établissement, au motif que l'unité comporte 15 chambres, au lieu de 14 selon la réglementation en vigueur.

Pour éviter le recrutement de personnels de nuit supplémentaires qui pèserait lourdement sur le reste à charge des personnes âgées ou de leurs familles si cette configuration était maintenue, il a été convenu de réaliser des travaux de mise en conformité de l'unité, consistant à supprimer une chambre au rez-de-chaussée et à créer une chambre double au 1^{er} étage.

Le coût de l'opération est estimé à 73 449 € TTC. Début 2012, l'ABRAPA a été informée d'une participation débloquée par l'Agence Régionale de Santé sur les fonds de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie à hauteur de 36 000 €.

Il vous est proposé d'accorder également une subvention de **36 000 €** à HSA-DOMIAL pour cette opération, pour qu'il n'y ait pas d'impact sur le tarif hébergement.

SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace HSA-DOMIAL 25 place du Capitaine Dreyfus à COLMAR

Reconstruction sur un nouveau site de 80 lits d'EHPAD dont 14 Alzheimer (dont 2 d'hébergement temporaire) à VILLE, rue de Breitenau

La maison de retraite intercommunale de Villé est un établissement public autonome créé en 1978. Sa capacité actuelle est de 77 lits dont 2 d'hébergement temporaire.

La commission d'arrondissement de sécurité et d'accessibilité de Sélestat-Erstein a rendu le 17 mars 2006 un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement, par rapport à la sécurité incendie (désenfumage, isolement de locaux à risques, tableaux d'alarme). Les travaux les plus urgents ont été réalisés, mais l'installation d'un désenfumage aurait impliqué une intervention lourde onéreuse et la suppression de plusieurs chambres. Par ailleurs, la cuisine de l'établissement aurait nécessité une réfection totale, compte tenu de la vétusté des équipements et de la configuration des locaux.

C'est pourquoi le conseil d'administration s'est prononcé pour la reconstruction de la maison de retraite sur un autre site. Une réflexion est en cours quant au devenir du bâtiment actuel et sa mise en vente.

Le montage juridique

Le maître d'ouvrage est DOMIAL. Le maître d'oeuvre est le cabinet BIK Architecture. Le gestionnaire est l'établissement.

Le terrain d'implantation appartient pour partie à la Commune de Villé et pour l'autre partie à la Communauté de Communes du Canton de Villé. Chaque collectivité cèdera à HSA-DOMIAL les terrains nécessaires à l'édification de l'EHPAD, à l'euro symbolique.

Il est précisé qu'un projet de résidence senior attenant au nouvel EHPAD est également en cours de montage par DOMIAL. Il s'agit de 15 logements (8 T2, 6 T3 et 1 T4) ciblés pour des personnes âgées non dépendantes qui pourront utiliser les services existants à l'EHPAD, si nécessaire, notamment la restauration. Ce dossier est passé en commission permanente du 6 décembre 2010 pour un montant de subventions de 205 500 €, dont 108 500 € au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et 97 000 € au titre de la politique volontariste du Conseil Général.

Le projet architectural

Le nouvel EHPAD sera construit rue de Breitenau, au lieu-dit Ochsenmatten. Il se développera en R+2 sur 4 951 m² de surface utile soit un ratio au lit de 62 m² :

- Au rez-de-chaussée, l'accueil et les locaux administratifs, l'unité protégée de 14 lits (566 m²), le PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) de 14 places (170 m²), la cuisine (203 m²), la restauration, les locaux techniques et d'entretien (atelier, chaufferie, stockage entretien), les locaux du personnel
- Au 1^{er} étage, 3 unités de vie de respectivement 13, 11 et 9 chambres, des locaux de soins (pharmacie, bureaux infirmière, cadre et médecin), salle d'examen, rééducation, kiné, locaux techniques, cuisine d'étage
- Au 2^e étage, 3 unités de vie identiques à celles du 1^{er} étage, le salon de coiffure, des locaux techniques et d'entretien.

Les unités de vie disposeront d'un salon pour y réaliser des activités et une salle-à-manger avec office. Les chambres font entre 20 et 22 m² y compris la salle de bains.

Les espaces extérieurs seront aménagés en jardins et terrasses, accessibles aux résidents et aux familles. Un jardin protégé sera dédié à l'unité Alzheimer.

Les travaux devraient démarrer en décembre 2012 et durer 24 mois, soit une réception fin 2014.

L'éco-conditionnalité

La structure sera aux normes bâtiment basse consommation (BBC). Le surcoût des mesures prises en faveur du développement durable par rapport à un équipement normal représente 304 980 € HT :

- Chaudière bois en complément de la chaudière gaz : 48 450 €
- Agrandissement du local chaufferie pour recevoir la chaudière bois : 18 330 €
- Création du local silo à granulé pour la chaudière bois : 12 210 €
- Production d'eau chaude solaire : 56 860 €
- Ventilation double flux en remplacement du simple flux : 28 630 €
- Récupération d'énergie de la ventilation cuisine : 13 560 €
- Free Cooling au lieu de batterie froide pour le rafraîchissement : 23 780 €
- Détecteur de présence pour l'éclairage : 47 760 €
- Augmentation des performances des châssis extérieurs : 22 050 €

Le coût du projet et son financement

Le coût des travaux est estimé à 9 856 508 € TTC :

- Aménagements fonciers : 464 780 €
- Travaux (construction, aléas, imprévus) : 7 789 932 €
- Honoraires : 1 570 146 €
- Frais annexes : 31 650 €

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subventions : 3 492 500 € : 35 %

Conseil Général du Bas-Rhin : 2 463 000 €

CNSA pour le PASA : 128 000 €

CNSA pour l'EHPAD (en attente de décision) : 501 500 €

Apport de la Communauté de Communes : 400 000 €

correspondant à un boni de liquidation de la coopérative ouvrière ValVil Services (Bonival service)

Prêts : 6 364 008 € : 65 %

Prêt PLUS à 3.60 % sur 40 ans : 5 813 308 €

Prêt PLUS à 3.60 % sur 50 ans : 300 000 €

Prêt PHARE sur 40 ans : 250 700 € : 3 %

Il vous est proposé d'accorder à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace HSA-DOMIAL, une subvention de **2 463 000 €** soit 30 % d'une dépense subventionnable de 8 210 000 € pour la construction de 80 lits d'EHPAD dont 14 Alzheimer (dont 2 d'hébergement temporaire).

Une autorisation de programme pour les projets d'EHPAD à maîtrise d'ouvrage privée démarrés en 2012 a été mise en place. Elle concerne les EHPAD de Villé et Bethel à Oberhausbergen. 645 000 € de crédits sont prévus en 2012.

ABRAPA

Acquisition de matériel et mobilier pour 82 lits à l'EHPAD Home Saint Joseph à THAL MARMOUTIER

La SA d'HLM Habitation Moderne à STRASBOURG a obtenu en sa qualité de maître d'ouvrage une subvention de 2 469 729 € en commission permanente du Conseil Général du 2 novembre 2009 pour la création d'un EHPAD de 82 lits dont 12 Alzheimer à THAL MARMOUTIER.

L'ouverture de l'établissement étant prévue pour janvier 2013 l'ABRAPA, gestionnaire, sollicite à présent une subvention pour l'acquisition de matériel et mobilier. Le coût des différents équipements est estimé à 878 641 € TTC. Hormis la subvention départementale, l'opération sera financée par des subventions des caisses de retraite (71 956 €) et par emprunt (718 125 €).

Il vous est proposé d'accorder à l'ABRAPA une subvention de **88 560 €** représentant 30 % d'un prix-plafond au lit de 3 600 €, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 82 lits d'EHPAD à THAL MARMOUTIER.

EHPAD Marquaire à MUTZIG Acquisition de matériel et mobilier pour 42 lits d'EHPAD

L'EHPAD Marquaire de Mutzig a obtenu une subvention de 1 325 603 € en commission permanente du Conseil Général du 5 décembre 2011 pour la restructuration de la maison de retraite Marquaire.

La partie extension est à présent achevée, le déménagement des résidents dans cette aile est prévu pour fin 2012. L'achèvement des travaux liés à la restructuration des locaux existants est prévu pour octobre 2013. L'opération sera financée, outre la subvention départementale, par des fonds propres.

Il vous est proposé d'accorder à l'EHPAD Marquaire à MUTZIG une subvention de **45 360 €** représentant 30 % d'un prix-plafond au lit de 3 600 €, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 42 lits d'EHPAD.

Maison de retraite Stoltz Grimm à ANDLAU Acquisition de matériel et mobilier pour 88 lits d'EHPAD

La maison de retraite Stoltz Grimm a obtenu une subvention de 2 550 543 € en commission permanente du Conseil Général du 17 décembre 2007 pour l'humanisation globale de l'établissement et la création d'une unité Alzheimer de 14 lits, à capacité constante de 88 lits.

Les travaux ont démarré en 2008. L'unité Alzheimer a été mise en service fin 2009 et l'achèvement de l'opération globale est prévu pour 2013. L'opération sera financée, outre la subvention départementale, par des fonds propres.

Il vous est proposé d'accorder à la maison de retraite Stoltz Grimm à ANDLAU une subvention de **95 040 €** représentant 30 % d'un prix-plafond au lit de 3 600 €, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 88 lits d'EHPAD.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
35405	204-20422-53	1 871 510,41 €	36 000,00 €	36 000,00 €
35578	204-20421-53	376 249,02 €	320 134,43 €	88 560,00 €
35577	204-2041781-53	423 410,00 €	156 000,00 €	140 400,00 €

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 aux tableaux annexés :

- d'attribuer à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace HSA-DOMIAL une subvention de 36 000 € pour des travaux de restructuration de l'EHPAD Les 3 Fleurs à Holtzheim. Elle approuve par ailleurs la convention financière à intervenir à cet effet entre le Département, HSA-DOMIAL et l'ABRAPA ;

- d'attribuer à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace HSA-DOMIAL une subvention de 2 463 000 € pour la construction sur un nouveau site de l'EHPAD de Villé, d'une capacité de 80 lits dont 14 Alzheimer. Elle approuve par ailleurs la convention financière à intervenir à cet effet entre le Département, HSA-DOMIAL et l'EHPAD de Villé ;

- d'attribuer à l'ABRAPA une subvention de 88 560 € pour l'acquisition de matériel et mobilier pour l'EHPAD Home Saint Joseph à Thal Marmoutier. Elle approuve par ailleurs la convention financière à intervenir à cet effet entre le Département et l'ABRAPA.

- d'attribuer à l'EHPAD Marquaire à Mutzig une subvention de 45 360 € pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 42 lits d'EHPAD ;

- d'attribuer à la maison de retraite Stoltz Grimm à Andlau une subvention de 95 040 € pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 88 lits d'EHPAD.

Elle autorise en outre son président à signer ces trois conventions.

Strasbourg, le 22/10/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL