



Commission des solidarités

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

Etablissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Rapport n° CP/2012/948

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Le présent rapport concerne des travaux à réaliser à l'EHPAD la Voûte Etoilée à BISCHHEIM, ainsi que l'acquisition de matériel et mobilier pour les EHPAD de TRUCHTERSHEIM et Stéphanie à STRASBOURG Neuhof

Société de Construction, d'Aménagement et d'Équipement de Bischheim (SCAEB) Restructuration de l'EHPAD la voûte étoilée à BISCHHEIM et extension de 31 lits portant la capacité de 63 à 94 lits

Les autorisations

Par arrêté du Président du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 15 mai 1990, la SCAEB a été autorisée à créer une maison de retraite de 60 lits à Bischheim. L'établissement compte actuellement 63 lits dont 60 classiques et 3 d'hébergement temporaire.

L'extension de capacité par création de 30 lits dont 28 lits d'hébergement complet (dont 12 pour personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés) et 2 lits d'hébergement temporaire (dont un situé dans l'unité protégée décrite) a été autorisée par arrêté conjoint du 22 mai 2008.

A la faveur des travaux, une chambre supplémentaire a pu être créée, portant le nombre total de lits à 94 : 76 lits d'EHPAD classiques, 4 lits d'hébergement temporaire, 13 lits Alzheimer et 1 lit d'hébergement temporaire Alzheimer.

L'autorisation pour le lit supplémentaire a été délivrée par arrêté conjoint du 19 octobre 2010.

Le montage juridique

La SCAEB, société anonyme d'économie mixte locale, est propriétaire de l'EHPAD. Elle assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et à ce titre est bénéficiaire de la subvention départementale. Elle est assujettie à la TVA, la subvention est donc calculée sur le montant des travaux hors taxe.

La SAS « La Brume d'Or, maison de retraite la voûte étoilée », société par actions simplifiée unipersonnelle, est le gestionnaire de l'établissement.

Le projet architectural

Outre l'extension de 31 lits, le projet porte également sur la restructuration des locaux communs (locaux de service, buanderie, entretien-stockage et vestiaires du personnel) et des locaux existants, notamment la cuisine et la salle à manger et la création d'un bâtiment de liaison entre l'ancien et le nouveau bâtiment. Les locaux et les 94 chambres seront répartis de la façon suivante :

Au sous-sol :
des stockages divers, les vestiaires et la salle de détente du personnel, des ateliers
Au rez-de-chaussée :
l'accueil-administration, le salon de coiffure, la salle à manger et la cuisine restructurées,
1 unité neuve de 14 lits Alzheimer, la salle polyvalente et la salle Snoezelen
Au 1^{er} étage :
1 unité neuve de 17 lits, une salle de bain collective et des locaux de stockage à côté du passage de liaison
1 unité existante de 4 lits dans l'aile ouest
1 unité existante de 15 lits complétée par une extension en terrasse de 2 lits dans l'aile est
Au 2^e étage :
1 unité existante de 8 lits
1 unité existante de 12 lits complétée par une extension de 2 lits
Au 3^e étage :
1 unité existante de 8 lits
1 unité existante de 12 lits

Le chantier de démolition a démarré en mai 2011. Le chantier du bâtiment neuf démarre le 15 novembre 2012 par deux mois de préparation de chantier, 12 mois de travaux pour la création de l'extension et 5 mois de restructuration du bâtiment existant soit un achèvement prévu en juin 2014.

L'éco-conditionnalité

L'objectif du bâti neuf est le BBC (bâtiment basse consommation), avec notamment la mise en place d'un dispositif pour l'eau chaude solaire, sur le toit. Le programme s'appuie sur le référentiel des 14 cibles HQE : choix des matériaux, gestion de l'énergie et de l'eau, confort hygrothermique et visuel, qualité sanitaire des espaces, de l'air, de l'eau, etc...

Les surcoûts sont estimés à 387 459 € HT :

- Terrassements/gros œuvre : étanchéité à l'air, isolation complète : 39 985 €
- Charpente : renforcement des isolations dans murs à ossature bois : 9 174 €
- Etanchéité : isolants en toiture, traitement isolé de tous les relevés d'étanchéité : 19 631 €
- Menuiseries extérieures : isolation vitrages, protections solaires,... : 57 611 €
- Isolation par l'extérieur/bardages : 60 040 €
- Electricité : éclairage basse consommation, commandes par détection généralisée, horloges et délestage : 41 447 €
- Chauffage/ventilation : double flux avec récupération d'énergie, chaudières à condensation, pompes à variation de fréquence, régulation adaptée au BBC, panneaux solaires thermiques, plancher chauffant, volets à amenée d'air étanches, ... : 159 571 €.

Le coût de l'opération et son financement

Le coût est estimé à 7 260 032 € HT, dont 4 543 121 € pour le bâtiment neuf constituant l'extension et 2 716 911 € pour la restructuration de l'existant, y compris la reconstruction de 4 chambres. Il se décompose ainsi qu'il suit :

- Travaux : 5 300 000 €
- Honoraires : 821 000 €
- Evolutions du projet et aléas : 374 000 €
- Autres dépenses diverses : 149 000 €
- Actualisation et révision des prix : 74 000 €
- Frais maître d'ouvrage : 273 000 €
- Intérêts de préfinancement : 269 032 €

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subventions : 2 778 200 € soit 38 %

- Conseil Général du Bas-Rhin : 1 458 000 €
dont 899 310 € pour l'extension
et 558 690 € pour la restructuration
- Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) : 1 059 300 €
dont 836 900 € pour l'extension
et 222 400 € pour la restructuration
- Conseil Régional : 158 400 €
dont Fonds européen de développement régional pour
l'efficacité énergétique dans le logement social : 100 000 €
Energivie labellisation BBC : 44 000 €
Construction bois : 14 400 €
- ADEME – solaire thermique : 11 000 €
- Caisses de retraite : 91 500 €

Prêts : 4 481 832 € soit 62 %

Emprunt extension sur 40 ans à 4 % : 2 532 946 €

Emprunt restructuration sur 20 ans à 4 % : 1 948 886 €

La dépense subventionnable pour la création de 31 lits, calculée sur la base d'un prix-plafond au lit de 96 700 € HT, est arrêtée à 2 997 700 € HT. Au taux de 30 %, la subvention susceptible d'être accordée représente 899 310 €. La subvention pour la restructuration est estimée à 558 690 €, soit 30 % d'une dépense subventionnable de 1 862 300 €.

Il vous est proposé d'accorder à la Société de Construction, d'Aménagement et d'Équipement de Bischheim (SCAEB) une subvention de **1 458 000 €** pour la restructuration de l'EHPAD la Voûte Etoilée à BISCHHEIM portant la capacité de l'établissement de 63 à 94 lits, soit 899 310 € pour la création de 31 lits et 558 690 € pour la restructuration de l'existant.

Une autorisation de programme a été mise en place. Au niveau de la ventilation des crédits de paiement, 350 000 € sont prévus en 2012.

Association ADEF Résidences (Association pour le Développement des Foyers) à IVRY SUR SEINE

Acquisition de matériel et mobilier pour 84 lits d'EHPAD à TRUCHTERSHEIM

L'association ADEF Résidences a obtenu une subvention de 1 969 705 € en commission permanente du Conseil Général du 6 décembre 2010 pour la création d'un EHPAD de 84 lits à TRUCHTERSHEIM, dont 56 lits classiques, 26 Alzheimer et 2 d'hébergement temporaire Alzheimer.

L'ouverture de l'établissement est prévue pour le second trimestre 2013. Le coût des différents équipements est estimé à 633 400 € HT soit 757 546 € TTC. L'association étant assujettie à la TVA, la subvention est calculée sur le montant hors taxe. Hormis la subvention départementale, l'opération sera financée par des fonds propres (82 800 €) et par emprunt (475 000 €).

Il vous est proposé d'accorder à l'association ADEF Résidences à IVRY SUR SEINE une subvention de **75 600 €** représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 000 € HT par lit d'EHPAD, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 84 lits à TRUCHTERSHEIM.

Association d'Aide et Services à la Personne (ABRAPA) à STRASBOURG
Acquisition de matériel et mobilier pour 100 lits de l'EHPAD Stéphanie à STRASBOURG Neuhof

La SERS, Société d'aménagement et d'Equipement de la Région de Strasbourg, a obtenu en sa qualité de maître d'ouvrage une subvention de 2 649 803 € en commission permanente du Conseil Général du 8 novembre 2010 pour la rénovation de l'ancien hôpital Stéphanie par transfert de 100 lits d'EHPAD anciennement implantés à la Faisanderie, dont 83 lits classiques, 15 Alzheimer et 2 d'hébergement temporaire.

L'ABRAPA sera le gestionnaire de la structure. L'ouverture est prévue au milieu de l'année 2013.

Le coût des différents équipements est estimé à 1 003 582 € TTC. Hormis la subvention départementale, l'opération sera financée par des subventions des caisses de retraite (143 912 €) et des prêts bancaires (751 670 €).

Il vous est proposé d'accorder à l'ABRAPA à STRASBOURG une subvention de **108 000 €** représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € TTC par lit d'EHPAD, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 100 lits.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
35578	204-20421-53	376 249,02 €	320 134,43 €	183 600,00 €

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 les subventions suivantes :

- un montant de 1 458 000 € à la Société de Construction, d'Aménagement et d'Equipement de Bischheim (SCAEB) pour la restructuration de l'EHPAD la Voûte Etoilée à BISCHHEIM portant la capacité de l'établissement de 63 à 94 lits, dont 899 310 € pour la création de 31 lits, sur la base de 30 % d'un prix-plafond au lit de 96 700 € HT, et 558 690 € pour la restructuration de l'existant soit 30 % d'une dépense subventionnable de 1 862 300 € ;

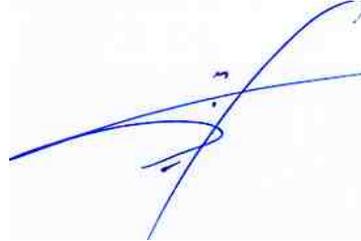
- un montant de 75 600 € à l'association ADEF Résidences à IVRY SUR SEINE représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 000 € HT par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 84 lits d'EHPAD à TRUCHTERSHEIM ;

- un montant de 108 000 € à l'ABRAPA à STRASBOURG représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € TTC par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 100 lits de l'EHPAD Stéphanie à STRASBOURG Neuhof.

Elle approuve par ailleurs les conventions financières à intervenir à cet effet entre le Département et respectivement, la Société de Construction, d'Aménagement et d'Équipement de Bischheim (SCAEB) et la SAS Brume d'Or, l'association ADEF Résidences, ainsi que l'ABRAPA, et autorise son président à signer ces conventions.

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL