



Commission des solidarités

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

EHPAD "Saint-Joseph" à NIEDERBRONN-LES- BAINS et "Résidence du Parc" à LINGOLSHEIM

Rapport n° CP/2013/735

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Une autorisation de programme de 5 353 300 € a été votée au BP 2013 pour les projets d'EHPAD démarrant en 2013.

600 000 € de crédits de paiement sont prévus en 2013.

Une subvention de 369 097 € a été attribuée en février 2013 pour la réalisation de la 2ème tranche de Soultz-sous-Forêts.

Le présent rapport concerne les projets de Niederbronn et Lingolsheim.

Groupe Saint Sauveur à MULHOUSE

Humanisation de 93 lits à l'EHPAD Saint Joseph à NIEDERBRONN-LES-BAINS dont une unité de vie protégée Alzheimer de 12 lits

Créée en 1849, la Maison Saint Joseph a été le berceau de la Congrégation des Sœurs du Très Saint Sauveur. Par la suite, le couvent accueillant des religieuses à la retraite a été aménagé en maison de retraite.

En 1996, une association avait été mandatée par la congrégation pour gérer les EHPAD Notre Dame à Oberbronn et Saint Joseph à Niederbronn.

En 1999, l'association a intégré le Groupe Saint Sauveur, association unique de gestion, qui gère l'ensemble des œuvres alsaciennes de la congrégation.

Le montage juridique

Le propriétaire des EHPAD d'Oberbronn et de Niederbronn est la Congrégation des Sœurs du Très Saint Sauveur, qui a mis les bâtiments à disposition du Groupe Saint Sauveur dans le cadre d'un commodat conclu le 25 octobre 2005. Par ailleurs un bail à construction de 50 ans est en cours d'élaboration entre la Congrégation et le Groupe Saint Sauveur.

Le gestionnaire et maître d'ouvrage est le Groupe Saint Sauveur à Mulhouse.

Le maître d'œuvre de l'opération d'humanisation est l'Atelier GROSSIORD Architectes à Strasbourg.

L'assistant à maître d'ouvrage est la société MP Conseil à Schiltigheim.

Les autorisations et les capacités

Dans un souci de rationalisation des moyens et d'organisation du fonctionnement, une demande de fusion administrative et financière des EHPAD Notre Dame à Oberbronn et Saint Joseph à Niederbronn a été déposée par le Groupe Saint Sauveur, gestionnaire.

L'arrêté conjoint du 4 mai 2011 a autorisé la fusion des deux sites à compter du 1^{er} janvier 2011, ainsi que l'habilitation à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale.

Globalement les deux sites comptent 145 lits autorisés, dont 63 à Oberbronn et 82 à Niederbronn. Afin d'améliorer les conditions d'accueil des résidents d'Oberbronn, pour

certains hébergés dans des chambres à 2 lits inadaptées à l'accueil de personnes dépendantes, il a été décidé de transférer 11 lits vers Niederbronn.

Ainsi à l'issue des travaux d'humanisation objet du présent rapport, la capacité d'Oberbronn sera ramenée de 63 à 52 lits et augmentée de 82 à 93 lits à Niederbronn, dont 12 Alzheimer et un PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) de 14 places.

Le projet architectural

Le site de l'EHPAD Saint Joseph à Niederbronn est composé de 4 bâtiments représentant environ 5 230 m² :

- le bâtiment principal et la chapelle datant de 1848
- le bâtiment accueil datant de 1929
- le pavillon Marie Vianney datant de 1893 (non concerné par le projet)
- l'aumônerie datant de 1880

Les bâtiments présentent des différences de niveaux : au sous-sol la chaufferie et les installations électriques, au rez-de-chaussée la buanderie, à l'entresol la cuisine et les stockages, dans les étages et combles des chambres, offices, salles-à-manger, oratoire, accès chapelle et usage technique.

Le nouveau projet permettra d'uniformiser les niveaux, relier les bâtiments et :

- développer un espace central, cœur de l'établissement,
- favoriser un fonctionnement en unités de vie, plus confortable pour le résident,
- limiter les déplacements des personnels et améliorer les conditions de travail
- créer environ 4 600 m² de surfaces supplémentaires.

A l'issue des travaux, la surface utile de l'établissement sera de 4 662 m² (dont 2 236 en restructuration et 2 426 d'extensions), auxquels se rajoutent 1 091 m² de circulations, soit un total général de surface dans œuvre de 5 753 m². Le ratio au lit est de 62 m² environ pour 93 lits.

Le chantier a démarré par des travaux préparatoires de démolition, mise en place de réseaux et installation de la nouvelle chaufferie. La phase 1 de construction du bâtiment neuf durera 13 mois. La phase 2 de restructuration du bâtiment existant est prévue sur 10 mois. La mise en service est prévue pour le mois de mai 2015.

Le projet prévoit le respect de la RT 2012 pour les extensions neuves. Dans les locaux restructurés, une attention particulière sera apportée au traitement acoustique et à l'utilisation de matériaux de construction écologiques. La production d'eau chaude sanitaire est solaire.

Le coût de l'opération et son financement

Le coût des travaux est estimé à 11 296 000 € TTC. Il se décompose ainsi qu'il suit :

travaux	8 576 250 €
honoraires	1 425 152 €
tolérances et révisions	435 708 €
divers	70 000 €
honoraires bail à construction	50 000 €
Total HT	10 557 110 €
TVA 7 %	738 998 €
Total TTC	11 296 108 €
arrondis à	11 296 000 €

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subventions			
Conseil Général du Bas-Rhin	2 559 600 €		
CNSA	990 850 €		
Crédits d'aide à l'investissement de l'ARS	1 299 075 €		
		4 849 525 €	43%
Fonds propres			
EHPAD	814 000 €		
Groupe Saint Sauveur	1 050 000 €		
Congrégation (estimation vente du pavillon Vianney)	500 000 €		
		2 364 000 €	21%
Emprunts			
PLS (52 % coût construction neuve) taux 3,35 % sur 20 ans	3 266 000 €		
Prêt bancaire taux 3,5 %	817 000 €		
		4 083 000 €	36%
		11 296 525 €	
	arrondis à	11 296 000 €	

La dépense subventionnable est arrêtée à 8 532 000 €. Le calcul de la subvention a été effectué sur la base d'un prix-plafond de 90 000 € par lit d'EHPAD classique et de 103 500 € par lit Alzheimer, au taux de 30 %. Le PASA n'est pas éligible au financement départemental.

Incidence sur le coût à charge des personnes âgées ou de l'aide sociale

Le prix de journée 2013 (hébergement + GIR 5-6) du site de Niederbronn est de 57.07 €. L'incidence des travaux au terme de l'opération est estimée à 6.86 €, soit un prix de journée de 63.93 €.

Il vous est proposé d'accorder une subvention de **2 559 600 €** au Groupe Saint Sauveur à MULHOUSE, représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 8 532 000 € calculée sur la base d'un prix-plafond de 90 000 € par lit d'EHPAD classique et de 103 500 € par lit Alzheimer, pour l'humanisation de 93 lits dont 12 Alzheimer.

*
* *

EHPAD Résidence du Parc à LINGOLSHEIM

Extension de l'EHPAD par création de 12 lits d'hébergement temporaire Alzheimer

Le montage juridique

La Résidence du Parc est un établissement public autonome et médico-social. Depuis le 1^{er} juillet 2005 elle est devenue un EHPAD.

Le propriétaire, gestionnaire et maître d'ouvrage est l'EHPAD.

Le mandataire du maître d'ouvrage est la SERS (Société d'aménagement et l'équipement de la région de Strasbourg).

Le maître d'œuvre est l'Atelier GROSSIORD Architectes à Strasbourg.

Aucun assistant à maîtrise d'ouvrage énergie n'a été désigné, le cabinet d'architecture ayant cette compétence en interne.

Les autorisations et les capacités

L'arrêté conjoint du 11 mai 2011 a autorisé l'extension de 9 lits d'hébergement temporaire portant la capacité de l'établissement à 111 lits et places, dont 84 lits d'EHPAD classiques, 12 lits d'hébergement temporaire réservés à l'accueil de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées et 15 places d'accueil de jour.

Le projet architectural

L'unité d'hébergement temporaire Alzheimer, le PASA et les vestiaires du personnel sont regroupés dans un bâtiment à construire, sur deux niveaux, offrant des liaisons avec le bâti existant.

L'hébergement temporaire est organisé au rez-de-chaussée.

La partie jour est accessible depuis l'entrée. On y trouve un espace d'activités collectives, une salle-à-manger avec un espace d'animation de cuisine attenant, un espace de repos ou d'activités calmes, une salle d'activités individuelle, une salle de bains et de soins du corps, une salle de détente destinée au personnel. La salle de soins centrale offre une vue sur les espaces jour et nuit.

Les locaux s'ouvrent sur le jardin thérapeutique, équipé de bacs de culture surélevés et de bancs. Plusieurs matériaux sont utilisés au sol (pavés, sol synthétique coulé, revêtement stabilisé), permettant une déambulation multi-sensorielle. Une clôture plantée en retrait sépare ce jardin des chambres du rez-de-chaussée de l'EHPAD.

La partie nuit comporte 12 chambres individuelles de 20 m² regroupées le long d'une circulation allant de la salle de soins vers le bâtiment existant.

Le pôle d'activités et de soins adaptés se trouve au 1^{er} étage.

Il est accessible par l'ascenseur et par l'escalier donnant sur le hall d'entrée, mais aussi par une liaison donnant sur l'étage de l'existant.

Son entrée principale, munie de digicodes, s'ouvre sur un espace vestiaire et sur les zones d'activités, elles-mêmes attenantes à une terrasse aménagée de bacs plantés. L'espace d'activités repas comporte un office. Il y a aussi un espace de repos. Les différents lieux sont séparables par des claustras mobiles. Sur les deux sanitaires, l'un est équipé d'un espace douche dimensionné pour permettre l'accompagnement d'une toilette. Un accès de sécurité est réalisé vers l'étage existant.

Les vestiaires du personnel sont aussi situés au 1^{er} étage. Ils sont accessibles depuis le hall d'entrée. On trouvera également un bureau, une salle de réunion et des sanitaires.

Les locaux et principaux équipements techniques pour le nouveau bâtiment resteront ceux de l'EHPAD (TGBT, chaufferie, groupe électrogène...). Cependant, un local CTA ainsi qu'une mini-chaufferie sont installés dans les combles.

Dans l'existant, au rez-de-chaussée nord, deux chambres sont aménagées en salon et espace petit déjeuner pour l'un des secteurs de l'actuel EHPAD. En contrepartie, deux chambres d'hébergement temporaire sont installées dans l'extension. Au rez-de-chaussée et à l'étage, aile est, des espaces salons/rangement peu utilisés du fait de leur position décentralisée ne sont pas remplacés.

Le projet développe 866.15 m² de surface utile. Les circulations représentent 241.22 m². Les travaux dans l'existant représentent 74.55 m². Le total de surface dans l'œuvre concerné par l'opération est de 1 181.92 m².

Les travaux ont démarré. L'achèvement est prévu pour décembre 2014.

Le projet prévoit le respect de la RT 2012 pour les extensions neuves.

Le coût de l'opération et son financement

Le coût de l'opération est estimé à 2 917 313 € TTC dont 2 702 631 € pour les travaux et 214 682 € pour les équipements. Il se décompose ainsi qu'il suit :

travaux	1 910 000 €
prestations intellectuelles	364 800 €
autres dépenses	45 000 €
assurances	15 000 €
provisions pour divers aléas	45 000 €
provisions pour révisions	96 000 €
Total HT	2 475 800 €
TVA 7 %	143 570 €
TVA 19,6 %	83 261 €
Total travaux TTC	2 702 631 €
Total mobilier et équipements	214 682 €
	2 917 313 €

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subventions			
Conseil Général du Bas-Rhin	385 560 €		
dont hébergement temporaire 372 600 €			
dont équipements et mobilier 12 960 €			
ARS	380 000 €		
dont hébergement temporaire 200 000 €			
dont PASA 180 000 €			
Caisse de retraite des salariés indépendants	70 000 €		
dont hébergement temporaire 42 000 €			
dont PASA 28 000 €			
		835 560 €	29%
Emprunts			
Prêt phare taux 3,21 % sur 30 ans	1 767 070 €		
dont hébergement temporaire 1 465 284 €			
dont PASA 301 786 €			
Emprunts bancaires à 4,4 % sur 20 ans	214 683 €		
dont hébergement temporaire 164 450 €			
dont PASA 50 233 €			
Emprunt MSA hébergement temporaire	100 000 €		
		2 081 753 €	71%
		2 917 313 €	

Incidence sur le coût à charge des personnes âgées ou de l'aide sociale

Cette opération aura peu d'impact sur le coût à charge des usagers ou de l'aide sociale en raison de l'augmentation de capacité. Les coûts actuels sont de 57.73 € en hébergement permanent et 71.54 € en hébergement temporaire.

Il vous est proposé d'accorder à l'EHPAD Résidence du Parc à LINGOLSHEIM une subvention de **372 600 €**, représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 1 242 000 € calculée sur la base d'un prix plafond au lit de 103 500 €, pour l'extension par création de 12 lits d'hébergement temporaire Alzheimer. Le PASA n'est pas éligible au financement départemental.

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 :

- *au Groupe Saint Sauveur à MULHOUSE une subvention de 2 559 600 €, représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 8 532 000 € calculée sur la base d'un prix-plafond de 90 000 € par lit d'EHPAD classique et de 103 500 € par lit Alzheimer, pour l'humanisation de 93 lits dont 12 Alzheimer à l'EHPAD Saint Joseph à NIEDERBRONN-LES-BAINS,*

- *à l'EHPAD Résidence du Parc à LINGOLSHEIM une subvention de 372 600 €, représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 1 242 000 € calculée sur la base d'un prix plafond au lit de 103 500 €, pour l'extension par création de 12 lits d'hébergement temporaire Alzheimer.*

Elle approuve par ailleurs les conventions de financement à intervenir à cet effet entre le Département et, respectivement le Groupe Saint Sauveur et l'EHPAD Résidence du Parc, et autorise son président à signer ces conventions.

Strasbourg, le 23/09/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL