



Commission des solidarités

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

Travaux du Pavillon "Sainte-Marie" au Centre hospitalier départemental de BISCHWILLER - Acquisition de matériel et mobilier des EHPAD de SOULTZ-SOUS-FORETS et VILLE

Rapport n° CP/2013/923

Service gestionnaire :

Service établissements et institutions

Résumé :

Une autorisation de programme de 5 353 300 € a été votée au BP 2013 pour 4 projets d'EHPAD démarrant en 2013. 600 000 € de crédits de paiement sont prévus en 2013. 3 subventions ont été attribuées à ce jour : en février, 369 097 € pour la réalisation de la 2ème tranche de l'EHPAD Le Sultzerland à SOULTZ-SOUS-FORETS et en octobre, 2 559 600 € pour la modernisation de 93 lits à l'EHPAD St Joseph à NIEDERBRONN-LES-BAINS et 372 600 € pour la création de 12 lits d'hébergement temporaire Alzheimer à l'EHPAD le Parc à LINGOLSHEIM.

Le présent rapport concerne 76 lits d'EHPAD du pavillon Ste Marie au Centre hospitalier départemental de BISCHWILLER, ainsi que l'acquisition de matériel et mobilier des EHPAD de SOULTZ-SOUS-FORETS et VILLE.

Centre hospitalier départemental de BISCHWILLER (CHDB)

Restructuration du pavillon Sainte Marie portant sur une capacité d'accueil de 76 lits pour personnes âgées dépendantes

Lors de la séance plénière du 13 juin 2005, le Conseil Général a validé un programme de travaux du centre hospitalier départemental de Bischwiller portant sur la rénovation en 5 ans de 105 lits de maison de retraite, de 224 lits de soins de longue durée, ainsi que des services logistiques.

Son coût prévisionnel était estimé à 44,9 M€ en valeur 2005 dont 28,2 M€ pour la rénovation des 329 lits pour personnes âgées, 6,4 M€ pour le secteur strictement hospitalier, 1,3 M€ pour l'institut de formation et 9 M€ pour les services logistiques.

A ce jour, 4 opérations ont été financées dans le cadre de ce programme :

- la construction sur le site de Bischwiller d'un bâtiment regroupant 164 lits d'unité de soins de longue durée dont 60 destinés à des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, dénommé « Les Jardins d'Émeraude »,
- la création de deux EHPAD à Herrlisheim « Le Clos Fleuri » (53 lits) et Soufflenheim « L'Orée des Bois » (52 lits), par reconstruction de lits existants précédemment sur le site de Bischwiller à la maison de retraite « Le Rayon de Soleil », devenue vétuste,
- le réaménagement du pavillon St Vincent en services administratifs.

Des subventions ont également été accordées pour l'acquisition de matériel et mobilier de ces 269 lits. Hors programme précité, une subvention de 150 000 € a été votée en 2008 pour la reprise par le CHDB de l'unité de vie Eugène Lambling. Globalement, les subventions accordées de 2006 à 2009 au CHDB s'élèvent à 7.8 M€.

Les travaux restant à instruire dans le cadre du programme validé en 2005 sont :

- au taux de 30 % du prix-plafond au lit : le réaménagement du pavillon Sainte Marie, objet du présent rapport, et l'acquisition du mobilier,
- au taux de 30 % de la dépense prévisionnelle estimée en 2005 : la construction de la cuisine centrale et l'acquisition des équipements de cuisine,
- au taux de 20 % de la dépense prévisionnelle estimée en 2005 : les interventions sur les bâtiments logistiques, garages, ateliers, le transformateur, la chapelle, les aménagements extérieurs, voirie et réseaux, ainsi que la démolition de bâtiments anciens et vétustes.

Le présent rapport porte sur la poursuite du programme annoncé, à savoir la restructuration du pavillon Sainte Marie.

*
* *

Le montage juridique

Le CHDB est à la fois propriétaire, maître d'ouvrage et gestionnaire de l'opération. Le maître d'œuvre retenu est le cabinet Emergence Architecture à Mulhouse.

Les capacités

Le projet concerne 76 lits destinés à des personnes âgées dépendantes, dont 16 lits fermés au centre hospitalier de Haguenau et transférés au centre hospitalier de Bischwiller.

Le projet architectural

Le projet Sainte Marie consiste en une réhabilitation du bâtiment historique sur lequel viendra se greffer une importante extension. L'extension se situe en partie est, à l'emplacement des serres et du bâtiment le plus récent ne présentant pas d'intérêt historique, qui seront démolis. La volumétrie résolument contemporaine sera sobre et compacte et comprendra deux niveaux de surfaces différentes, s'organisant autour d'espaces extérieurs, patios fermés, cours ouvertes.

L'on trouvera : au sous-sol partiel des locaux techniques et des archives ; au rez-de-chaussée, 46 lits à raison de 3 unités de 12 chambres et une unité de 10 chambres dans la partie restructurée ; au 1^{er} étage du bâtiment neuf 30 lits répartis en 2 unités de 14 et 16 chambres et dans la partie restructurée une salle d'activités, deux bureaux médecin, un bureau administratif, le salon de coiffure, l'espace Snoezelen, la salle des familles, ainsi que les vestiaires du personnel.

Deux ascenseurs desserviront tous les niveaux. A l'étage les résidents pourront disposer de deux grandes terrasses accessibles.

Le projet développe 4 187 m² de surfaces utiles, soit un ratio de 55 m² au lit ou 4 581 m² de surface dans œuvre.

Les travaux commenceront dès 2013 par du désamiantage, des démolitions et la préparation du chantier. La construction proprement dite démarrera en mai 2014. La réception définitive des travaux est prévue pour juin 2016.

Le chantier s'inscrit dans le respect de la norme RT 2012. Certains points sont pris en compte dans les phases d'études afin d'améliorer l'impact du bâtiment en terme d'écologie, notamment des installations de ventilation double flux avec récupération de chaleur, le fonctionnement en free-cooling à savoir l'insufflation d'air frais extérieur au débit maximum des installations de ventilation dès que les conditions extérieures et intérieures le permettent, la production d'eau chaude solaire avec panneaux en toiture, qui permettra a minima de couvrir environ 60 % des besoins annuels, des terrasses végétalisées, etc...

Le coût de l'opération et son financement

L'opération est estimée à 10 M€ TTC dont 470 000 € pour l'acquisition du mobilier et 9 530 000 € pour les travaux.

Les travaux représentent 9 530 000 € TTC soit 8 915 927 € HT, dont 6 620 000 € de travaux ventilés à raison de 5 396 000 € pour l'extension neuve et 1 244 000 € pour la réhabilitation, ainsi que 2 295 927 € d'honoraires et divers. Le coût au lit est de 125 394 €.

Le plan de financement prévisionnel global est le suivant : 2 134 080 € de subventions départementales dont 2 052 000 € pour les travaux et 82 080 € pour l'acquisition du matériel et mobilier (21 %); 1 346 086 € d'aide à l'investissement de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (14 %) ; 5 000 000 € d'emprunts (50 %) et 1 519 834 € de fonds propres (15 %).

La dépense subventionnable est arrêtée à 6 840 000 €. Le calcul de la subvention a été arrêté sur la base d'un prix-plafond de 90 000 € par lit d'EHPAD, au taux de 30 %.

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

L'opération aura pour conséquence la suppression des chambres les plus vétustes de l'établissement dont le tarif actuel est inférieur de 3 € à celui des autres unités.

Il vous est proposé d'accorder une subvention de **2 052 000 €** au Centre hospitalier départemental de Bischwiller, représentant 30 % d'une dépense subventionnable de 6 840 000 € calculée sur la base d'un prix-plafond de 90 000 € par lit d'EHPAD, pour la restructuration de 76 lits du pavillon Sainte Marie.

Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité

Acquisition de matériel et mobilier pour 62 lits à l'EHPAD Le Sultzerland à SOULTZ-SOUS-FORETS

Deux subventions de 756 295 € et 369 097 € ont été accordées en commission permanente des 6 février 2012 et 4 février 2013 pour, respectivement, la création par construction d'un bâtiment neuf de 22 lits (1^{ère} tranche) et l'adaptation à la dépendance de 40 lits existants (2^{ème} tranche). Elles ont été attribuées à la SA d'HLM AXENTIA à PARIS, propriétaire des locaux et maître d'ouvrage.

La finalisation de la première tranche est attendue pour cet automne. La deuxième tranche a commencé. L'ensemble devrait être opérationnel en juin 2014.

La Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité, gestionnaire de l'établissement, sollicite à présent une subvention afin d'équiper les 62 lits en matériel et mobilier. Le coût de l'opération est estimé à 829 700 €. Elle sera financée, hormis la subvention départementale, par prêt bancaire d'un montant de 762 740 €.

Il vous est proposé d'accorder à la Fondation Caisses d'Épargne pour la Solidarité une subvention de **66 960 €** représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € TTC par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 62 lits à SOULTZ-SOUS-FORETS.

Maison de retraite intercommunale de Villé

Acquisition de matériel et mobilier pour 80 lits du nouvel EHPAD en cours de construction

Une subvention de 2 463 000 € a été accordée en commission permanente du 5 novembre 2012 à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace DOMIAL, maître d'ouvrage de l'opération de reconstruction sur un nouveau site, de 80 lits d'EHPAD dont 14 Alzheimer (dont 2 d'hébergement temporaire) à Villé. La réception des travaux est prévue pour fin 2014.

Le mobilier existant est vétuste. Afin d'optimiser le fonctionnement de l'établissement, il serait nécessaire de remplacer dès à présent certains équipements, tels que les lits à hauteur variable. Tous les équipements seront transférés de l'ancien dans le nouvel EHPAD, au moment de l'emménagement des résidents.

Le coût de l'opération est estimé à 688 942 €. Elle sera financée, hormis la subvention départementale, par fonds propres.

Il vous est proposé d'accorder à la maison de retraite intercommunale de Villé une subvention de **86 400 €** représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 80 lits à VILLE.

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	339 120,00 €	66 960,00 €	66 960,00 €
35577	204-2041781-53	214 584,00 €	86 400,00 €	86 400,00 €

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 :

- *au Centre hospitalier départemental de BISCHWILLER une subvention de 2 052 000 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 6 840 000 €, pour la restructuration du pavillon Sainte Marie, d'une capacité d'accueil de 76 lits pour personnes âgées dépendantes*
- *à la Fondation Caisses d'Epargne pour la Solidarité une subvention de 66 960 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € TTC par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 62 lits d'EHPAD à SOULTZ-SOUS-FORETS*
- *à la maison de retraite intercommunale de Villé une subvention de 86 400 € représentant 30 % d'un prix-plafond de 3 600 € par lit, pour l'acquisition de matériel et mobilier pour 80 lits d'EHPAD à VILLE.*

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

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL