



ACTUALISATION DU PROJET IMMOBILIER

EHPAD Isle-Jourdain

Coût d'objectif et sécurisation juridique



HISTORIQUE DU PROJET

- Réhabilitation en site occupé
- PPI validé en 2022 pour un projet de 11,5 M d'euros TDC
 - PAI : 2,5 M €
 - CD : 1 M €
 - Autofinancement : 1,1 M €
 - Emprunt : 6,9 M €
- Actualisation des coûts en juillet 2022 : 14 M d'euros TDC



ÉVOLUTION DE LA STRATÉGIE

- Conseil d'administration octobre 2022
- Réorientation de la stratégie sur la construction d'un EHPAD neuf
- 3 axes de faisabilité :
 - Acquisition par l'établissement d'un terrain à bâtir proche du centre ville
 - Maximum TDC 14 M
 - Cession d'actif du site actuel cible : 2,5 M co-financement



I. ACQUISITION D'UN TERRAIN À BÂTIR

- Contexte de tension sur le foncier sur l'Isle-Jourdain
- Nombreuses tentatives de négociation, inflation des prix
- Nécessité d'un terrain proche du centre-ville (EHPAD inclusif)
- Objectif de maîtrise du coût d'achat (maxi 360 k euros)

DEFI



TERRAIN ZAC RUE FRANÇOIS DAROLLES

Parcelle 0077 (2 hectares)

Besoin EHPAD 1 hectare

Cession EPF

Engagement municipalité

Acte authentique : automne 2024

Évalué : 30 euros/m²

Réunion ARS / CD32 7 juin 2023 Projet Immobilier EHPAD Isle-Jourdain





2. ÉTUDES DE FAISABILITÉ POUR LA CONSTRUCTION NEUVE

- Contexte d'évolution des coûts de la construction
- Calendrier de mise en œuvre maîtrisé
- Objectif de Coût TDC maxi 14 M

DEFI



OBJECTIFS

Proposer un lieu de vie agréable, confortable et sécurisant pour les résidents et leur famille

Proposer un « outil de travail » efficient et adapté aux conditions de travail du personnel.

Repenser l'organisation de l'EHPAD pour tendre vers un niveau optimal de prise en charge des résidents

Mise à disposition des locaux en adéquation avec le niveau de dépendance des personnes hébergées

- Différencier les flux et cheminements extérieurs entre le public et les activités supports
- Améliorer la guidance du public vers une zone d'accueil identifiée et attractive
- Reconsidérer les unités d'hébergement suivant leur spécialisation afin de faciliter le maintien de l'autonomie des personnes âgées tout en privilégiant la qualité des soins
- Regrouper les fonctions support de logistique, avec une cuisine contiguë au noyau central (maintien des repères olfactifs des résidents et participation du personnel à la vie de l'établissement)
- Implanter un accueil de jour à l'écart du fonctionnement général de l'établissement tout en assurant le lien pour le personnel soignant



FAISABILITÉ A2MO MAI 2023

R+1
Plan de masse





FAISABILITÉ A2MO MAI 2023

Surfaces

Récapitulatif des besoins à satisfaire	Capacité	SU m ²	SP - SU m ²	SP m ²
Accueil / Administration		119,00	24,00	143,00
SSIAD		46,00	9,00	55,00
Espace de vie et d'animations		276,00	55,00	331,00
Poste de soins		117,00	23,00	140,00
Unité de vie "toutes dépendances" n°1	17 lits	415,00	125,00	540,00
Unité de vie "toutes dépendances" n°2	17 lits	415,00	125,00	540,00
Unité de vie "toutes dépendances" n°3	18 lits	435,00	131,00	566,00
Unités de vie Alzheimer et Unité évolutive	28 lits	736,00	221,00	957,00
Locaux du Personnel		84,00	17,00	101,00
Lingerie		70,00	7,00	77,00
Cuisine de production		188,00	19,00	207,00
Divers Logistique		183,00	18,00	201,00
Chambre reposoire		22,00	2,00	24,00
Accueil de Jour - 9 places		75,50	15,50	91,00
TOTAL EHPAD	80 lits	3 181,50	791,50	3 973,00
Liaisons fonctionnelles intersecteurs	8%			318
Locaux techniques	4%	127	32,00	159
Micro crèche - 12 places		200,00	40,00	240,00
TOTAL GENERAL		3 509,00	864,00	4 690,00
Ratio Projet m ² SP / Lit (Uniquement Unité d'hébergement) - Base comparative ANAP / MAINH				38,00
RATIO ANAP / MAINH Unité d'hébergement EHPAD				38-40 m² SP / lit
Coefficient SP / SU				1,34



3. CESSION D'ACTIF : VENTE DES BÂTIMENTS CENTRE-VILLE

- Montant de cession
- Corrélation des calendriers des procédures vente/construction
- Accompagnement :





ACCOMPAGNEMENT PPS

Potentiel de l'actif à céder

Contraintes du site

- Certaines zones en PPRI rouge (mais de nombreuses parcelles en bleu clair)
- Périmètre Monuments Historiques

Atouts du site

- PLU favorable: UA2 Zone urbanisée (secteur dense proche centre historique)
- Dans le règlement actuel, l'emprise au sol est fixée à 50%
- La hauteur de construction ne doit pas excéder 3 niveaux (RDC, R+1, R+2)



ACCOMPAGNEMENT PPS

Potentiel de l'actif à céder

Contraintes du projet

- Valoriser un site occupé

Atouts du projet

- Mise en place d'un mode projet partenarial avec le maire de la ville, l'Etat (DDT, ABF, ARS etc...), le Département...
- Sécuriser les aspects juridiques et financiers par cette consultation miroir
- Mise en place d'un droit d'entrée (clause d'immobilisation) dans le process de valorisation qui fige la volonté d'achat



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL



EVOLUTION DU PPI

- **Éléments conservés:**
 - I ETPASHQ supplémentaire en lien avec l'augmentation et la qualité des surfaces à entretenir ;
 - Arrêt de la location du matériel de blanchisserie ;
 - Augmentation de l'activité : exploitation des 2 lits autorisés non-ouverts.
- **Éléments nouveaux:**
 - Proposition de modification de la provision pour renouvellement d'immobilisation sur la période pré-travaux (gel en 2023 par rapport au PPI validé en 2021) ;
 - Amortissement anticipé du bâtiment actuel pour 868 344 € ;
 - Augmentation des taux d'intérêts (3,60%) ;
 - Frais d'études engagés à intégrer au coût de construction jusqu'en 2022 pour 342 578 € ;



PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Coût global : 13 847 997 €
 - dont 342 578 € de frais d'étude utilisé
 - soit un coût à venir de 13 505 419 €
 - Dont :
 - Achat terrain : 300 000 € ;
 - Rails plafonnier : 71 100 € ;
 - Equipement cuisine / blanchisserie : 263 500 € ;
 - Mobilier : 314 920 €.

- Subvention ARS / SEGUR : 2 535 290 € ;
- Subvention CD : 1 M€ ;
- Vente bâtiment actuel : 2 500 000 € dont:
 - 1 631 656 € affecté à la reconstruction;
 - 868 344 € servant à absorber l'amortissement de l'ancien bâtiment.
- Autofinancement : 1 018 051 € dont:
 - 398 096 € de provisions constituées sur la période de 2024 à 2026;
 - 156 637 € de provisions inscrites au bilan.
- Emprunt : 7 663 000 €



EVOLUTION DU TARIF HÉBERGEMENT

Impact prévisionnel au
06/06/2023 de la reconstruction
sur le prix de journée (hors
inflation)

- À compter de 2024 pour la constitution de la provision: + 3,50 € / jour;
- Ce qui nous amène à
 - En 2027 : un prix de journée à 68,15 €
 - En 2028 : un prix de journée à 71,65 €
- A partir de 2029 : plus d'impact de la reconstruction l'augmentation du prix de journée se fera selon inflation



MERCI DE VOTRE ATTENTION

