



# 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/m<sup>2</sup>

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

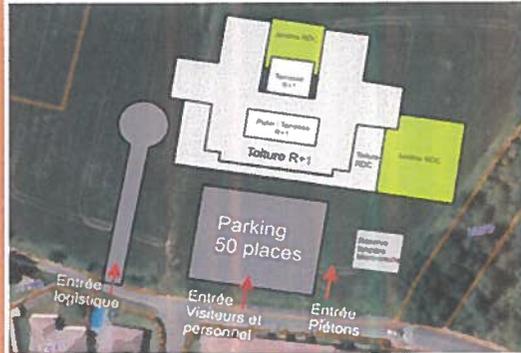
Mise à disposition des locaux en adéquation avec le niveau de dépendance des personnes hébergées

- 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+I  
Plan de masse





# FAISABILITÉ A2MO MAI 2023

Surfaces

Récapitulatif des besoins à satisfaire	Capacité	SU m <sup>2</sup>	SP - SU m <sup>2</sup>	SP m <sup>2</sup>
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
<b>TOTAL EHPAD</b>	<b>80 lits</b>	<b>3 181,50</b>	<b>791,50</b>	<b>3 973,00</b>
Liaisons fonctionnelles intersecteurs	8%			318
Locaux techniques	4%	127	32,00	159

Micro crèche - 12 places		200,00	40,00	240,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 509,00</b>	<b>864,00</b>	<b>4 690,00</b>

Ratio Projet m <sup>2</sup> SP / Lit (Uniquement Unité d'hébergement) - Base comparative ANAP / MAINH	38,00
RATIO ANAP / MAINH Unité d'hébergement EHPAD	38-40 m <sup>2</sup> SP / lit
Coefficient SP / SU	1,34



# FAISABILITÉ A2MO MAI 2023

Coût TDC fin de période :

Calendrier :

Procédure : MGS/MGP

## Estimations financières

Estimations financières Construction EHPAD - Hypothèse 80 lits	COUT DES TRAVAUX		COUT DE L'OPERATION	
	Valeur Initiale Montant H.T.	Valeur initiale Montant T.D.C.	Valeur Finale Estimée Montant T.D.C.	
Coût de construction EHPAD (y compris RE2020)	8 010 000 €	9 466 600 €	10 552 700 €	
Voiries et Réseaux Divers	1 023 000 €	1 209 100 €	1 347 800 €	
Rails léve-malade (52 chambres + 3 moteurs par unité)	54 000 €	63 800 €	71 100 €	
Provisions pour groupe électrogène	70 000 €	82 700 €	92 200 €	
Provisions pour fondations spéciales	415 000 €	490 500 €	546 700 €	
Provision pour équipement cuisine et lingerie	200 000 €	236 400 €	263 500 €	
<b>TOTAL EHPAD construction</b>	<b>9 772 000 €</b>	<b>11 549 100 €</b>	<b>12 874 000 €</b>	
	Rapport TDC / TTC	1,2	1,3	
Provision pour mobilier	314 920 €	314 920 €	314 920 €	
Traitement des espaces extérieurs et des abords (compris dans VRD)	PM	PM	PM	
Achat du terrain	300 000 €	300 000 €	300 000 €	
<b>TOTAL mobilier + achat du terrain</b>	<b>614 920 €</b>	<b>614 920 €</b>	<b>614 920 €</b>	
<b>TOTAL GENERAL EHPAD</b>	<b>10 386 920 €</b>	<b>12 164 020 €</b>	<b>13 488 920 €</b>	

## Planning de l'opération

Planning opération	Durée (mois calendaires hors congés)	Phase Etudes et Conception												Phase Réalisation																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
		dec-23	janv-24	fevr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	dec-24	janv-25	fevr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	dec-25	janv-26	fevr-26	mars-26	avr-26	mai-26	juin-26	juil-26	août-26	sept-26	oct-26	nov-26	dec-26	janv-27	fevr-27	mars-27	avr-27	mai-27	juin-27	juil-27	août-27	sept-27	oct-27	nov-27	dec-27	janv-28	fevr-28	mars-28	avr-28	mai-28	juin-28	juil-28	août-28	sept-28	oct-28	nov-28	dec-28	janv-29	fevr-29	mars-29	avr-29	mai-29	juin-29	juil-29	août-29	sept-29	oct-29	nov-29	dec-29	janv-30	fevr-30	mars-30	avr-30	mai-30	juin-30	juil-30	août-30	sept-30	oct-30	nov-30	dec-30	janv-31	fevr-31	mars-31	avr-31	mai-31	juin-31	juil-31	août-31	sept-31	oct-31	nov-31	dec-31	janv-32	fevr-32	mars-32	avr-32	mai-32	juin-32	juil-32	août-32	sept-32	oct-32	nov-32	dec-32	janv-33	fevr-33	mars-33	avr-33	mai-33	juin-33	juil-33	août-33	sept-33	oct-33	nov-33	dec-33	janv-34	fevr-34	mars-34	avr-34	mai-34	juin-34	juil-34	août-34	sept-34	oct-34	nov-34	dec-34	janv-35	fevr-35	mars-35	avr-35	mai-35	juin-35	juil-35	août-35	sept-35	oct-35	nov-35	dec-35	janv-36	fevr-36	mars-36	avr-36	mai-36	juin-36	juil-36	août-36	sept-36	oct-36	nov-36	dec-36	janv-37	fevr-37	mars-37	avr-37	mai-37	juin-37	juil-37	août-37	sept-37	oct-37	nov-37	dec-37	janv-38	fevr-38	mars-38	avr-38	mai-38	juin-38	juil-38	août-38	sept-38	oct-38	nov-38	dec-38	janv-39	fevr-39	mars-39	avr-39	mai-39	juin-39	juil-39	août-39	sept-39	oct-39	nov-39	dec-39	janv-40	fevr-40	mars-40	avr-40	mai-40	juin-40	juil-40	août-40	sept-40	oct-40	nov-40	dec-40	janv-41	fevr-41	mars-41	avr-41	mai-41	juin-41	juil-41	août-41	sept-41	oct-41	nov-41	dec-41	janv-42	fevr-42	mars-42	avr-42	mai-42	juin-42	juil-42	août-42	sept-42	oct-42	nov-42	dec-42	janv-43	fevr-43	mars-43	avr-43	mai-43	juin-43	juil-43	août-43	sept-43	oct-43	nov-43	dec-43	janv-44	fevr-44	mars-44	avr-44	mai-44	juin-44	juil-44	août-44	sept-44	oct-44	nov-44	dec-44	janv-45	fevr-45	mars-45	avr-45	mai-45	juin-45	juil-45	août-45	sept-45	oct-45	nov-45	dec-45	janv-46	fevr-46	mars-46	avr-46	mai-46	juin-46	juil-46	août-46	sept-46	oct-46	nov-46	dec-46	janv-47	fevr-47	mars-47	avr-47	mai-47	juin-47	juil-47	août-47	sept-47	oct-47	nov-47	dec-47	janv-48	fevr-48	mars-48	avr-48	mai-48	juin-48	juil-48	août-48	sept-48	oct-48	nov-48	dec-48	janv-49	fevr-49	mars-49	avr-49	mai-49	juin-49	juil-49	août-49	sept-49	oct-49	nov-49	dec-49	janv-50	fevr-50	mars-50	avr-50	mai-50	juin-50	juil-50	août-50	sept-50	oct-50	nov-50	dec-50	janv-51	fevr-51	mars-51	avr-51	mai-51	juin-51	juil-51	août-51	sept-51	oct-51	nov-51	dec-51	janv-52	fevr-52	mars-52	avr-52	mai-52	juin-52	juil-52	août-52	sept-52	oct-52	nov-52	dec-52	janv-53	fevr-53	mars-53	avr-53	mai-53	juin-53	juil-53	août-53	sept-53	oct-53	nov-53	dec-53	janv-54	fevr-54	mars-54	avr-54	mai-54	juin-54	juil-54	août-54	sept-54	oct-54	nov-54	dec-54	janv-55	fevr-55	mars-55	avr-55	mai-55	juin-55	juil-55	août-55	sept-55	oct-55	nov-55	dec-55	janv-56	fevr-56	mars-56	avr-56	mai-56	juin-56	juil-56	août-56	sept-56	oct-56	nov-56	dec-56	janv-57	fevr-57	mars-57	avr-57	mai-57	juin-57	juil-57	août-57	sept-57	oct-57	nov-57	dec-57	janv-58	fevr-58	mars-58	avr-58	mai-58	juin-58	juil-58	août-58	sept-58	oct-58	nov-58	dec-58	janv-59	fevr-59	mars-59	avr-59	mai-59	juin-59	juil-59	août-59	sept-59	oct-59	nov-59	dec-59	janv-60	fevr-60	mars-60	avr-60	mai-60	juin-60	juil-60	août-60	sept-60	oct-60	nov-60	dec-60	janv-61	fevr-61	mars-61	avr-61	mai-61	juin-61	juil-61	août-61	sept-61	oct-61	nov-61	dec-61	janv-62	fevr-62	mars-62	avr-62	mai-62	juin-62	juil-62	août-62	sept-62	oct-62	nov-62	dec-62	janv-63	fevr-63	mars-63	avr-63	mai-63	juin-63	juil-63	août-63	sept-63	oct-63	nov-63	dec-63	janv-64	fevr-64	mars-64	avr-64	mai-64	juin-64	juil-64	août-64	sept-64	oct-64	nov-64	dec-64	janv-65	fevr-65	mars-65	avr-65	mai-65	juin-65	juil-65	août-65	sept-65	oct-65	nov-65	dec-65	janv-66	fevr-66	mars-66	avr-66	mai-66	juin-66	juil-66	août-66	sept-66	oct-66	nov-66	dec-66	janv-67	fevr-67	mars-67	avr-67	mai-67	juin-67	juil-67	août-67	sept-67	oct-67	nov-67	dec-67	janv-68	fevr-68	mars-68	avr-68	mai-68	juin-68	juil-68	août-68	sept-68	oct-68	nov-68	dec-68	janv-69	fevr-69	mars-69	avr-69	mai-69	juin-69	juil-69	août-69	sept-69	oct-69	nov-69	dec-69	janv-70	fevr-70	mars-70	avr-70	mai-70	juin-70	juil-70	août-70	sept-70	oct-70	nov-70	dec-70	janv-71	fevr-71	mars-71	avr-71	mai-71	juin-71	juil-71	août-71	sept-71	oct-71	nov-71	dec-71	janv-72	fevr-72	mars-72	avr-72	mai-72	juin-72	juil-72	août-72	sept-72	oct-72	nov-72	dec-72	janv-73	fevr-73	mars-73	avr-73	mai-73	juin-73	juil-73	août-73	sept-73	oct-73	nov-73	dec-73	janv-74	fevr-74	mars-74	avr-74	mai-74	juin-74	juil-74	août-74	sept-74	oct-74	nov-74	dec-74	janv-75	fevr-75	mars-75	avr-75	mai-75	juin-75	juil-75	août-75	sept-75	oct-75	nov-75	dec-75	janv-76	fevr-76	mars-76	avr-76	mai-76	juin-76	juil-76	août-76	sept-76	oct-76	nov-76	dec-76	janv-77	fevr-77	mars-77	avr-77	mai-77	juin-77	juil-77	août-77	sept-77	oct-77	nov-77	dec-77	janv-78	fevr-78	mars-78	avr-78	mai-78	juin-78	juil-78	août-78	sept-78	oct-78	nov-78	dec-78	janv-79	fevr-79	mars-79	avr-79	mai-79	juin-79	juil-79	août-79	sept-79	oct-79	nov-79	dec-79	janv-80	fevr-80	mars-80	avr-80	mai-80	juin-80	juil-80	août-80	sept-80	oct-80	nov-80	dec-80	janv-81	fevr-81	mars-81	avr-81	mai-81	juin-81	juil-81	août-81	sept-81	oct-81	nov-81	dec-81	janv-82	fevr-82	mars-82	avr-82	mai-82	juin-82	juil-82	août-82	sept-82	oct-82	nov-82	dec-82	janv-83	fevr-83	mars-83	avr-83	mai-83	juin-83	juil-83	août-83	sept-83	oct-83	nov-83	dec-83	janv-84	fevr-84	mars-84	avr-84	mai-84	juin-84	juil-84	août-84	sept-84	oct-84	nov-84	dec-84	janv-85	fevr-85	mars-85	avr-85	mai-85	juin-85	juil-85	août-85	sept-85	oct-85	nov-85	dec-85	janv-86	fevr-86	mars-86	avr-86	mai-86	juin-86	juil-86	août-86	sept-86	oct-86	nov-86	dec-86	janv-87	fevr-87	mars-87	avr-87	mai-87	juin-87	juil-87	août-87	sept-87	oct-87	nov-87	dec-87	janv-88	fevr-88	mars-88	avr-88	mai-88	juin-88	juil-88	août-88	sept-88	oct-88	nov-88	dec-88	janv-89	fevr-89	mars-89	avr-89	mai-89	juin-89	juil-89	août-89	sept-89	oct-89	nov-89	dec-89	janv-90	fevr-90	mars-90	avr-90	mai-90	juin-90	juil-90	août-90	sept-90	oct-90	nov-90	dec-90	janv-91	fevr-91	mars-91	avr-91	mai-91	juin-91	juil-91	août-91	sept-91	oct-91	nov-91	dec-91	janv-92	fevr-92	mars-92	avr-92	mai-92	juin-92	juil-92	août-92	sept-92	oct-92	nov-92	dec-92	janv-93	fevr-93	mars-93	avr-93	mai-93	juin-93	juil-93	août-93	sept-93	oct-93	nov-93	dec-93	janv-94	fevr-94	mars-94	avr-94	mai-94	juin-94	juil-94	août-94	sept-94	oct-94	nov-94	dec-94	janv-95	fevr-95	mars-95	avr-95	mai-95	juin-95	juil-95	août-95	sept-95	oct-95	nov-95	dec-95	janv-96	fevr-96	mars-96	avr-96	mai-96	juin-96	juil-96	août-96	sept-96	oct-96	nov-96	dec-96	janv-97	fevr-97	mars-97	avr-97	mai-97	juin-97	juil-97	août-97	sept-97	oct-97	nov-97	dec-97	janv-98	fevr-98	mars-98	avr-98	mai-98	juin-98	juil-98	août-98	sept-98	oct-98	nov-98	dec-98	janv-99	fevr-99	mars-99	avr-99	mai-99	juin-99	juil-99	août-99	sept-99	oct-99	nov-99	dec-99	janv-00	fevr-00	mars-00	avr-00	mai-00	juin-00	juil-00	août-00	sept-00	oct-00	nov-00	dec-00	janv-01	fevr-01	mars-01	avr-01	mai-01	juin-01	juil-01	août-01	sept-01	oct-01	nov-01	dec-01	janv-02	fevr-02	mars-02	avr-02	mai-02	juin-02	juil-02	août-02	sept-02	oct-02	nov-02	dec-02	janv-03	fevr-03	mars-03	avr-03	mai-03	juin-03	juil-03	août-03	sept-03	oct-03	nov-03	dec-03	janv-04	fevr-04	mars-04	avr-04	mai-04	juin-04	juil-04	août-04	sept-04	oct-04	nov-04	dec-04	janv-05	fevr-05	mars-05	avr-05	mai-05	juin-05	juil-05	août-05	sept-05	oct-05	nov-05	dec-05	janv-06	fevr-06	mars-06	avr-06	mai-06	juin-06	juil-06	août-06	sept-06	oct-06	nov-06	dec-06	janv-07	fevr-07	mars-07	avr-07	mai-07	juin-07	juil-07	août-07	sept-07	oct-07	nov-07	dec-07	janv-08	fevr-08	mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	dec-08	janv-09	fevr-09	mars-09	avr-09	mai-09	juin-09	juil-09	août-09	sept-09	oct-09	nov-09	dec-09	janv-10	fevr-10	mars-10	avr-10	mai-10	juin-10	juil-10	août-10	sept-10	oct-10	nov-10	dec-10	janv-11	fevr-11	mars-11	avr-11	mai-11	juin-11	juil-11	août-11	sept-11	oct-11	nov-11	dec-11	janv-12	fevr-12	mars-12	avr-12	mai-12	juin-12	juil-12	août-12	sept-12	oct-12	nov-12	dec-12	janv-13	fevr-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13	dec-13	janv-14	fevr-14	mars-14	avr-14	mai-14	juin-14	juil-14	août-14	sept-14	oct-14	nov-14	dec-14	janv-15	fevr-15	mars-15	avr-15	mai-15	juin-15	juil-15	août-15	sept-15	oct-15	nov-15	dec-15	janv-16	fevr-16	mars-16	avr-16	mai-16	juin-16	juil-16	août-16	sept-16	oct-16	nov-16	dec-16	janv-17	fevr-17	mars-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	dec-17	janv-18	fevr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	sept-18	oct-18	nov-18	dec-18	janv-19	fevr-19	mars-19	avr-19



### 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

