



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°33-2022-130**

PUBLIÉ LE 19 JUILLET 2022

Sommaire

CHU BORDEAUX / Secrétariat Général

- 33-2022-07-19-00003 - Délégation signature N° 021 YB - PANCALDI Gregory -
Ingénieur - Ponctuelle - SUD GIRONDE (100 pages) Page 3
- 33-2022-07-19-00004 - Délégation signature n° 022 YB - PANCALDI Gregory -
Ingénieur - Ponctuelle - SUD GIRONDE (105 pages) Page 104
- 33-2022-07-19-00002 - Délégation signature n°020 YB - DUPRAT Florence -
Directrice adjointe - Travaux - BLAYE (20 pages) Page 210
- 33-2022-07-19-00005 - Délégation signature n°023 - Christelle RAVERDY -
Travaux - CADILLAC (19 pages) Page 231

DDPP / SPA

- 33-2022-07-18-00005 - Arrêté préfectoral n° DDPP/SPA/ 2022-579 abrogeant
l'Arrêté préfectoral n° DDPP/SPA/2022-575 déterminant un périmètre réglementé
en Gironde à la suite d'une déclaration d'Influenza aviaire hautement pathogène.
(2 pages) Page 251

DDTM DE LA GIRONDE / SEN

- 33-2022-07-18-00004 - Arrêté préfectoral du 18/07/22 portant réglementation
temporaire des prélèvements et des usages de l'eau dans le département de la
Gironde (6 pages) Page 254

PREFECTURE DE LA GIRONDE / Cabinet - Mission Sécurité Routière

- 33-2022-07-19-00001 - Réglementation temporaire de la circulation sur le réseau
routier départemental Coupure des RD 220, RD 3, RD 222, RD 8, RD 114, RD
110, RD 221 et RD 11 (2 pages) Page 261

CHU BORDEAUX

33-2022-07-19-00003

Délégation signature N° 021 YB - PANCALDI
Greggory - Ingénieur - Ponctuelle - SUD GIRONDE

DELEGATION DE SIGNATURE

N° 2022/021/DS

Bordeaux, le 19 juillet 2022

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L.6132-1 à L.6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Monsieur Grégory PANCALDI, ingénieur au centre hospitalier Sud Gironde ;

DECIDE

Article 1

Délégation est donnée à Monsieur Gregory PANCALDI, ingénieur au centre hospitalier Sud Gironde, pour signer, en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- tout acte relatif à la procédure de passation (mise au point comprise) du «Marché de Conduite d'Opération pour la mise œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD de La Réole », prévu dans la fiche d'opération de travaux ;
- ledit marché public et procéder à sa notification ;
- les avenants relatifs au marché public visé dans la fiche d'opération de travaux.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général



FICHE D'OPERATION DE TRAVAUX

En vue d'une délégation de signature par le directeur de l'établissement support pour le délégataire de l'établissement

Liminaire :

Par la présente fiche d'opération le CH Sud Gironde souhaite obtenir une délégation de signature ponctuelle pour la mise en place du marché suivant :

« Marché de Conduite d'Opération pour la mise œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – EHPAD de La Réole »

Le CHSG a fait un programme comportant des prescriptions fonctionnelles et techniques en vue de la réhabilitation/extension de son site, EHPAD de La Réole (Prescriptions fonctionnelles et techniques – Version mise à jour du 12 juillet 2021).

En 2021, le CHSG a déposé un dossier de demande d'aide à l'investissement auprès de l'ARS.

En plus d'une étude capacitaire, cette programmation a permis la définition d'un phasage ainsi que l'élaboration d'une fiche financière de l'opération.

A ce stade les données disponibles permettent de bien définir la mission de l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, le marché d'AMO doit permettre :

- A court terme : de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de la programmation déjà réalisée (grâce à la consolidation des besoins, la réalisation d'un préprogramme, des études faisabilité approfondies puis d'un programme technique détaillé définitif).
- A moyen terme d'assurer la mise en œuvre des éléments issus des phases relatives à la programmation (mise en place des acteurs et accompagnement du maître d'ouvrage pendant toute la durée des travaux).

Dans un souci de sécurisation du maître d'ouvrage il sera mis en œuvre des clauses contractuelles protectrices permettant de mettre fin au contrat à l'issue de chaque phase (structuration du marché en parties technique, avec possibilité d'arrêt en fin de partie technique sans indemnité).

La première programmation a permis de caractériser un ensemble de travaux à réaliser, qui présentent entre eux une imbrication étroite d'un point de vue temporel, fonctionnel et géographique. Il est à ce jour envisagé une opération unique afin d'assurer une gestion transversale de la mise à niveau de l'établissement. Cela doit permettre notamment une optimisation des flux, la limitation du nombre d'interfaces entre intervenants, l'optimisation des délais et d'éviter une scission des travaux entre plusieurs opérations dont les contours seraient difficiles à déterminer compte de tenu de cette imbrication.

A l'issue de la vérification de faisabilité, la programmation deviendra définitive et une fiche d'opération de travaux consolidée sera soumise à la validation du CHU en vue de solliciter une délégation de signature pour les marchés postérieurs (MOE, autres marchés de prestations intellectuelles et marchés de travaux).

Annexe à la présente fiche :

- Prescriptions fonctionnelles et techniques – Site EHPAD de la Réole
Version mise à jour du 12 juillet 2021
- Dossier de demande d'aide à l'investissement
- Fiche financière du projet

INFORMATIONS GENERALES		
Date de la demande de délégation	14 décembre 2021	
Nom de l'établissement partie :	CH Sud Gironde	
Localisation de l'opération	Site de la Réole - EHPAD	
Intitulé de l'opération	Mise en œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – Site de La Réole	
Nom et fonction du délégataire	Greggory PANCALDI	
DESCRIPTIF DE L'OPERATION		
Surface :	NEUF : 100 m2 SDO	REHABILITATION : 4353 m2 SDO
Surface utile SU :	Surface totale dans œuvre SDO	Surface plancher SP
Le repérage amiante a été réalisé : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> réalisé de manière partielle, sera à consolider en phase études		
Présence d'amiante : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
TYPE PROCEDURE		
Marché public global : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si Marché public non global		
		Procédure :
MAITRISE D'ŒUVRE montant	639 121 € HT	
Préciser les missions de MOE : sans objet à ce stade		
TRAVAUX montant :	4 323 650 € HT	
Allotissement : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Justificatif si la procédure n'est pas allotie :		
•Allotissement (à détailler si connu)		MONTANT
Allotissement non défini à ce stade, la mise en place de l'AMO et du MOE vont permettre de consolider le processus de réalisation.		Sans objet.
PRESTATIONS INTELLECTUELLES		
Désignation	Montant	Procédure
AMO Il est envisagé de confier à l'AMO les missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - PT1 : Le recueil des besoins, le préprogramme et la faisabilité - PT2 : La rédaction du programme technique détaillé - PT3 : La mise en place du maître d'œuvre - PT4 : Le suivi de la conception - PT5 : La mise en place des autres marchés d'études et prestataires intellectuels - PT6 : L'assistance pour l'organisation des consultations et la mise en place des entreprises de travaux - PT7 : Le suivi des travaux - PT8 : L'accompagnement du maître d'ouvrage pour la réception - PT9 : L'assistance pendant la GPA - PT10 : L'assistance administrative et financière pour le suivi des différents marchés 	139 196 € HT	Appel d'offre ouvert

--	--	--

Autres marchés (à titre indicatif à ce stade)

OPC	43 237 € HT	
Contrôle technique (préciser les missions) : (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel / / DPE)	44 589 € HT	
Co SPS (préciser le niveau)	33 600 € HT	
Etude géotechnique	10 000 € HT	
Relevé géomètre	25 000 € HT	
Diagnostics amiante et plomb	10 000 € HT	
Test d'infiltrométrie	Sans objet	
Assurance DO	62 130 € HT	

Une fiche financière a été élaborée dans le cadre du schéma immobilier, elle est jointe à la présente fiche opération.

DOCUMENTS DEMANDES

CANDIDATURE (décrire les documents et renseignements demandés et compétences minimales exigées)	OFFRE
MOe	<i>Sans objet à ce stade</i>
OPC	<i>Sans objet à ce stade</i>
AMO	<i>Sans objet à ce stade</i>
Bureau de Contrôle	<i>Sans objet à ce stade</i>
CSPS	<i>Sans objet à ce stade</i>
TRAVAUX	<i>Sans objet à ce stade</i>

CRITERES	SOUS CRITERES	PONDERATION	SOLUTION ALTERNATIVE /PSE (préciser)
MOe			
OPC			
AMO			
1	Prix des prestations	30%	Pas de solution alternative / PSE
2	Pertinence de l'affectation des intervenants et de la répartition de leurs rôles	30%	
3	Méthodologie mise en œuvre pour la mission	40%	
Bureau de Contrôle			
CSPS			
TRAVAUX (à préciser par lot)			

ANNEXE 1

Dossier de demande d'aide à l'investissement Plan d'aide à l'investissement 2021

SECTEUR PERSONNES AGEES

Région	Département d'implantation du demandeur	Année de dépôt du dossier
Nouvelle-Aquitaine	Gironde	2021

Nom de l'établissement : Centre hospitalier Sud-Gironde

*Ce dossier est à renvoyer à l'Agence Régionale
de Santé de la région d'implantation
de l'établissement.*



ATTESTATION PREALABLE

Je, soussigné Patrick FAUGEROLAS, représentant légal du Centre hospitalier Sud-Gironde,

sollicite auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS) une aide à l'investissement d'un montant à évaluer suivant les pièces transmises, évalué à minima par l'établissement à 2 000 000€ dans le cadre du plan d'aide à l'investissement 2021 des établissements et services pour personnes âgées au titre du projet immobilier décrit de façon détaillée dans le dossier ci-après.

Je, soussigné Patrick FAUGEROLAS, représentant légal du Centre hospitalier Sud-Gironde, déclare que ce dernier est en règle au regard de l'ensemble des déclarations sociales et fiscales ainsi que des cotisations et paiements y afférents.

Je certifie exactes, précises et complètes, les informations du présent dossier, notamment la mention de l'ensemble des demandes d'aide à l'investissement introduites auprès d'autres financeurs publics, ainsi que la mesure de l'impact de l'investissement sur le fonctionnement.

Je reconnais que les travaux ne peuvent commencer avant que la décision d'attribution d'une aide à l'investissement de la CNSA soit connue et notifiée, sauf dérogation explicite du Directeur Général de l'ARS, en référence aux dispositions réglementaires en vigueur.

Date : le 15/07/2021

Nom, signature et cachet du représentant légal de l'entité gestionnaire,

Patrick FAUGEROLAS



Patrick FAUGEROLAS
Directeur

PIÈCES À JOINDRE À VOTRE DOSSIER

1. Pièces nécessaires pour déclarer le dossier éligible à fournir à l'ARS de la région :

Pièces obligatoires :

- 1- Si le dossier n'est pas signé par le représentant légal de l'établissement subventionné, vous devez joindre le pouvoir de ce dernier au signataire
- 2- Si le maître d'ouvrage de l'opération ou l'acquéreur (VEFA, CPI) d'investissement n'est pas le gestionnaire de l'établissement concerné, joindre le bail ou contrat liant les deux parties
- 3- Pour les établissements publics : délibération du conseil d'administration approuvant le projet d'investissement et le plan de financement prévisionnel détaillé Cf. annexe 1
- 4- Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003 (PPI) Cf. annexe 7
- 5- Document précisant la situation juridique des terrains et immeubles Cf. annexe 2
- 6- Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux Cf. annexe 3
- 7- Si financement par crédit-bail : projet de contrat
- 8- Dossier technique incluant le programme technique détaillé, le cas échéant contrat de maîtrise d'œuvre signé, le cas échéant esquisse ou plans à un stade plus avancé
- 9- Copie du courrier de demande d'autorisation de création accompagnant la transmission du dossier à l'ARS si le projet d'investissement porte sur un PASA ou une UHR

Pièces facultatives si l'ARS en dispose déjà par ailleurs :

- 10- Pour les associations : copie de la publication au JO ou récépissé de déclaration en préfecture ainsi que les statuts
- 11- Pour les sociétés commerciales : extrait Kbis, inscription au registre du commerce ainsi qu'un tableau précisant sur les 3 dernières années les aides attribuées par des personnes publiques
- 12- Arrêté d'autorisation de l'établissement sollicitant la subvention Cf. annexe 4

2. Pièces nécessaires pour le versement de l'aide à l'investissement à fournir à l'ARS :

- 13- IBAN original (en cas de trésorerie générale, joindre une attestation de la trésorerie faisant apparaître le nom du titulaire du compte) Cf. annexe 5
- 14- Pièces comptables à fournir : derniers bilans (comptables et financier) et comptes de résultats approuvés et rapport du commissaire aux comptes/rapport de gestion du receveur Cf. annexe 6
- 15- L'acte juridique engageant les travaux, pour le premier versement.
- 16- Le bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant à 50 % du coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable, pour le 2nd versement.
- 17- L'attestation définitive de fin de travaux et le bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant au coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable, pour le versement du solde.

FICHE D'IDENTITÉ

Compléter les trois rubriques :

NOM DE L'ENTITE MAÎTRE D'OUVRAGE : Centre hospitalier Sud-Gironde

Adresse : place Saint-Michel BP 900 55 – 33192 LA REOLE Cedex

☎ 05 56 76 57 01 **E-mail** : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Statut de l'entité (association, EPS, SARL, etc.) : Etablissement public de santé intercommunal

Représentant légal : Patrick FAUGEROLAS

Qualité : Directeur général

NOM DE L'ENTITÉ GESTIONNAIRE : Centre hospitalier Sud-Gironde

Adresse : place Saint-Michel BP 900 55 – 33192 LA REOLE Cedex

☎ 05 56 76 57 01 **E-mail** : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Statut de l'entité (association, EPS, SARL, etc.) : Etablissement public de santé intercommunal

Représentant légal : Patrick FAUGEROLAS

Qualité : Directeur général

N° de déclaration d'existence : 33 002 750 9 (FINESS)

Date de déclaration : 29/12/2009

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT : Centre hospitalier Sud-Gironde

EHPAD Val de Brion

Adresse : Rue Paul Landevin - BP 60283 – 33212 Lançon cedex

☎ 05 56 76 57 01 **E-mail** : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Directeur : Patrick FAUGEROLAS

N° FINESS : 33 079 265 6

Date du dernier arrêté d'autorisation : 14/06/2018

Capacité totale autorisée : 90

Date de signature de la convention tripartite : 30/12/2016

EHPAD de La Réole

Adresse : 3 place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 La Réole cédex

☎ 05 56 76 57 01 **E-mail** : direction@ch-sudgironde.fr et cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Directeur : Patrick FAUGEROLAS

N° FINESS : 33 079 265 6

Date du dernier arrêté d'autorisation : 14/06/2018

Capacité totale autorisée : 88

Date de signature de la convention tripartite : 30/12/2016

PERSONNE RESPONSABLE DU DOSSIER ET QUALITÉ :

NOM : FAUGEROLAS Patrick

QUALITE : Directeur général

TELÉPHONE : 05 56 76 57 01

E-MAIL : direction@ch-sudgironde.fr

A. DESCRIPTION TECHNIQUE

Nature de l'activité poursuivie par l'établissement

- Catégorie établissement : Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, gérés par le Centre hospitalier Sud-Gironde
- Type de public accueilli : Personnes âgées dépendantes
- Existence d'un projet d'établissement : oui date 02/11/2020 non
- Existence d'un projet de vie : oui date 2016 non
- Diversification des modes d'accompagnement de l'établissement :
 - accueil de jour : 0 place
 - accueil ou hébergement temporaire : 0 place
 - Autres (préciser) : 0 place
- Existence de coopérations développées : oui non
 - convention avec établissement de santé date 29/12/2009
 - convention avec établissements médico-sociaux date
 - convention avec acteurs du domicile date
 - participation à 1 réseau de santé/CLIC/autres date 24/01/2007
 - mutualisation par le biais d'un GCSMS date
 - intégration dans un GHT date 19/12/2013

La passation de conventions avec les Résidences pour Personnes âgées du territoire est en projet, ainsi que la participation du Médecin coordonnateur des EHPAD du CH Sud-Gironde à la future CPTS de La Réole.

- Existence d'un CPOM signé : oui non en cours

Activités concernées par l'opération d'investissement

Places	Capacité totale de l'établissement		Capacité touchée par l'opération d'investissement	
	Autorisée	Installée	Places à moderniser	Places à créer
Hébergement permanent	178	178	168	10
Accueil / hébergement temporaire	0	0		2 sur les 178 existantes
Accueil de jour*	0	0	0	0
Accueil de nuit	0	0	0	0
AUTRES : (préciser)	0	0	0	
TOTAL	178	178	178	178

La typologie de la population a évolué sur le territoire Sud-Gironde, bassin de vie de près de 190 000 habitants avec une forte croissance démographique. L'offre d'hébergement étant limitée localement, les profils des résidents en EHPAD se diversifient, situation qui pose de fait des problèmes de cohabitation. En outre, les personnes âgées restent longtemps à domicile et n'entrent en EHPAD que bien souvent contraintes par une perte brutale d'autonomie à la suite d'une pathologie aiguë ou de la perte d'un soutien familial.

Le besoin de soins et la dépendance plus importants s'expriment par l'évolution du Pmp et du Gmp des EHPAD :

EHPAD de Langon

		2018	2019
Nombre de résidents		90	90
Taux d'occupation		99,11%	99,20%
Durée moyenne de séjour		1342 jours/3,7ans	1220 jours/3,3 ans
GMP		2016	2020
		631	773
Répartition GIR	GIR 1-2	30%	70%
	GIR 3-4	49%	30%
	GIR 5-6	11%	0
PMP		211	221
		Validé en 2016	Validé en 2020
Répartition Pathos (*) : coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	40%	61% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	48%	70% (*)
	Déments « perturbateurs »		31% (*)
	Pathologies psychotiques		22%
	STMI (soins médico-techniques importants)		21,40%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	88 ans	85,5 ans
	+90 ans	28	33
	80-90		
	70-80	5	4
	60-70	0	1
femmes	73	72	
hommes	15	18	
Orientation MDPH	8	9	
Curatelle ou tutelle	30	28	
Nombre de Résidents bénéficiant de l'aide sociale	19	29 = 27 (Gironde) + 2 (hors Gironde)	

EHPAD de La Réole

		Ehpad La Réole	
		2018	2019
Nombre de résidents		88	88
Taux d'occupation		97,27%	97,06%
Durée moyenne de séjour		?	1469 jours/ 4 ans
GMP		2016	2020
		597	772
Répartition GIR	GIR 1-2	26%	23%
	GIR 3-4	56%	59%
	GIR 5-6	17%	18%
PMP		165	222
		Validé en 2016	Validé en 2020
Répartition Pathos (*) : coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	35%	69% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	44%	81% (*)
	Déments « perturbateurs »		40% (*)
	Pathologies psychotiques		27%
	STMI (soins médico-techniques importants)		12,50%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	84 ans	85 ans
	+90 ans	36	37
	80-90	20	26
	70-80	13	16
	60-70	0	1
femmes	60	63	
hommes	28	25	
Orientation MDPH	14	10	
Curatelle ou tutelle	47	49 - 12 curatelle + 37 tutelles	
Nombre de Résidents bénéficiant de	31 (36 %)	29 (32 %)	

Les demandes sont plus nombreuses pour les personnes atteintes de maladie démentielle, mais aucun des 2 EHPAD ne peut les accueillir de façon sécurisée et satisfaisante, ne disposant ni de PASA, ni d'espace de déambulation, ni d'UHR. La plupart des demandes d'admission refusées, pour raison médicale, sont en lien avec la déambulation et des troubles du comportement difficiles.

Les établissements accueillent donc des résidents déments à des stades soit très avancés, soit débutants. Entre les deux, des changements d'EHPAD sont proposés aux familles quand c'est possible. Parfois, les EHPAD du Centre hospitalier Sud-Gironde les prennent en charge sans moyen, malgré des comportements perturbateurs dans leurs locaux non adaptés. **La dernière coupe Pathos/Gir (en 2020) montre qu'il y a des « Déments susceptibles d'être perturbateurs » à 31 % à Langon et à 40 % à La Réole.**

C'est pourquoi il est prévu la **création d'une zone dédiée (unité protégée)**, permettant l'installation de 10 lits particulièrement surveillés sur le site de Langon afin que l'établissement s'adapte à cette prise en charge spécifique. Ce sera une unité fermée et sécurisée, qui comprendra un couloir de déambulation en boucle, couvert et protégé, et permettra une surveillance permanente des résidents.

Au vu du nombre de demandes de prise en charge, et afin de ne pas perdre de capacitaires au cours de la rénovation des EHPAD, les 10 places créées d'unité protégée seront utilisées pour la réalisation « d'opérations de travaux tiroir » permettant la continuité de réponse aux besoins de la population du territoire. En effet, les travaux auront lieu dans des structures d'hébergement en service. Il est primordial que jamais les travaux ne puissent gêner ni l'activité des soignants, ni le repos, ni la sécurité des résidents. C'est pourquoi il est envisagé de commencer par construire l'unité protégée, avec une légère diminution du nombre de lits disponibles ou le transfert de quelques places au sein des structures du Centre hospitalier Sud-Gironde. **Il serait ainsi possible de travailler dans des demi-ailes vidées de résidents, en minimisant les contraintes de travaux de rénovation et la gêne pour les occupants, tout en maintenant le maintien des recettes pour l'établissement.**

Habilitation à l'aide sociale (uniquement lits hébergement permanent et temporaire) :

- Nombre de places (autorisées par le Président du Conseil Général) habilitées à l'aide sociale avant l'opération d'investissement : **178**
- Nombre de places (autorisées ou en cours d'autorisation par le Président du Conseil Général) habilitées à l'aide sociale après l'opération d'investissement : **178**

Que ce soit l'EHPAD de La Réole ou celui de Langon, aucun n'a été éligible au conventionnement APL. L'absence de caractère PLS des emprunts mobilisés et la nature des subventions perçues pour ces opérations immobilières, n'ont pas permis ce conventionnement. Par contre, ils sont, tous les deux, conventionnés ALS. Tous les résidents (en fonction de leurs ressources) ont la possibilité de réaliser un dossier de demande d'ALS après de la CAF. Chaque année, les loyers sont saisis à ce titre (ALS) sur le site de la CAF afin que les résidents bénéficient de l'actualisation du montant de leur allocation.

Chambres :

- Nombre de chambres individuelles : **178**
- Nombre de chambres doubles : **0**
- Nombre de chambres doubles à individualisées concernées par l'opération d'investissement : **0**

Détail de l'opération concernant la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés :

L'opération concerne la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés :
oui non
en totalité
partiellement

Création d'une unité protégée d'une capacité de 10 places sur le site de Langon : il s'agit d'assurer la sécurité des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés, et des personnes âgées fragiles non atteintes de telles pathologies, du fait des intrusions nocturnes et des possibles violences. Il s'agit également de limiter les contentions individuelles en privilégiant une unité contenant.

A quelle date la demande d'autorisation de création d'un PASA a-t-elle été déposée auprès de l'ARS :.../.../.....

La demande d'autorisation de création d'un PASA interviendra dans un second temps, après aménagement d'une structure architecturale permettant de l'accueillir (projet s'inscrivant dans la négociation du prochain CPOM médicosocial, prévu en 2026).

Indiquer le nombre de places Alzheimer touchées par l'opération d'investissement :

Places	Capacité totale de place Alzheimer touchée par l'opération d'investissement (places à moderniser et à créer)
HP (hors UHR/PASA)	10 (unité protégée)
HT (hors UHR/PASA)	0
AJ*	0
PASA**	0
UHR***	0

Description qualitative de l'opération d'investissement

a) Opération globale :

1- Présentation de l'opération (nature, localisation dans la cité¹, historique et enjeux)

EHPAD Val de Brion

La maison de retraite Val de Brion a ouvert ses portes en 1992. Elle se situe à proximité du centre de Langon (1 km), agréable commune localisée dans le vignoble bordelais (7 783 habitants) sur la rive gauche de la Garonne. Le territoire est marqué par un taux de 10,5% de personnes âgées de plus de 75 ans. L'accès à l'établissement est facilité par la présence d'une gare SNCF et d'une entrée d'autoroute menant à Bordeaux (48 km).

Cette structure a été transformée en EHPAD le 1^{er} janvier 2005, date à laquelle a été signée une convention tripartite (Etat, Conseil général de la Gironde, Centre hospitalier Sud-Gironde).

A ce jour, l'**EHPAD Val de Brion compte 90 lits, occupés en 2019 à 99,2%**, présentant un GIR moyen pondéré de 773 en 2020 (contre un GMP de 631 en 2016), regroupés dans un bâtiment sur deux niveaux, avec 4 300 m² d'espaces verts et 4 230 m² affectés à la construction (dont 1 465 m² affectés à l'habitation).

Construit sur deux niveaux, l'EHPAD regroupe 90 chambres seules équipées de salle de bain et d'un sanitaire privé. Chaque chambre a une ouverture sur l'extérieur (galerie ou jardin).

Les résidents sont répartis en trois ailes (ABC), une aile dite « autonome » (A) en rez-de-chaussée, au même niveau que le bureau du médecin coordonnateur, du bureau de la psychologue et du salon de coiffure ; les deux autres ailes sont à l'étage, où se trouvent aussi la salle à manger et la salle d'animation, le bureau infirmier, la salle de kinésithérapie, le bureau du cadre et l'accès direct au Centre hospitalier Sud-Gironde (site de Langon).

L'espace est clôturé, un code à la porte extérieure évite la sortie inopinée de résidents déambulant et à risque d'errance. L'EHPAD est rattaché par un couloir au Centre hospitalier Sud-Gironde.

Des jardins sont accessibles aux résidents. Des salons dans chaque aile rassemblent les résidents autour de la télévision et sont très investis. Les salles à manger et d'animation sont climatisées.

¹ Une attention particulière sera portée sur la pertinence des projets et leur place dans le maillage local, dans l'intérêt des résidents, des familles et de l'aménagement des territoires. Une attention particulière sera apportée à l'insertion dans la cité c'est-à-dire à la localisation des bâtiments dans les secteurs les plus centraux, (...).

EHPAD Val de La Réole

Situé à 62 km de Bordeaux, entre Langon (19 km) et Marmande (24 km), l'EHPAD est implanté depuis 2000 sur les hauteurs de la ville (4 356 habitants), sur le site du Centre hospitalier Sud-Gironde, dans un cadre avantageux. Le bassin naturel de l'EHPAD est marqué par un vieillissement de la population à majorité d'origine rurale.

Cette structure a été transformée en EHPAD le 1^{er} janvier 2005, date à laquelle a été signée une convention tripartite (Etat, Conseil général de la Gironde, Centre hospitalier Sud-Gironde), symbole de l'engagement de son équipe dans une démarche qualité visant à une amélioration continue des prestations proposées, dans le respect le plus strict de la Charte des droits et des libertés de la personne âgée dépendante, et de la Charte des droits et libertés de la personne accueillie.

A ce jour, **l'EHPAD de La Réole compte 88 lits, occupés en 2019 à 97,06%**, présentant un GMP de 772, regroupés dans un bâtiment d'une surface de 4 353,46 m² et comprenant trois niveaux. Les résidents sont répartis sur deux niveaux identiques (0 et 1), constitués chacun d'unités de 22 chambres. Chaque niveau dispose d'une salle de soins et d'une salle à manger. Les salles à manger et d'animation sont climatisées. Les 88 chambres sont équipées de salle de bain. Chaque chambre a une ouverture sur l'extérieur, soit en terrasse, soit en galerie. Le niveau inférieur (-1) s'ouvre sur une vaste terrasse et des jardins. Il s'y trouve un salon avec une cheminée, un salon de coiffure, une très grande salle d'animation utilisée pour certaines activités physiques. Un salon des familles a été installé en 2019.

La dernière autorisation d'exploitation a été délivrée le **3 janvier 2017** au Centre hospitalier Sud-Gironde pour l'accueil de personnes âgées de plus de 60 ans en hébergement complet permanent, **pour une durée de 15 ans. La dernière convention tripartite date de 2017.** En lieu et place de celle-ci, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) devra être conclu entre l'établissement, le Président du Conseil Départemental de la Gironde et le Directeur général de l'ARS. **Le passage en CPOM interviendra au 31 décembre 2021.** Il est à noter qu'un **seul CPOM regroupant les deux EHPAD et les trois structures relevant du secteur handicap**, toutes gérées par le Centre hospitalier Sud-Gironde, devra être signé.

A l'époque de leur construction, ces lieux de vie et de soins ont répondu à des critères de confort et de sécurité, justifiant un projet architectural spécifique. Cependant, la population a évolué ces 30 dernières années, en termes de profil et de besoins. Il est donc légitime d'aborder le projet de rénovation des EHPAD dans le cadre d'**une politique d'amélioration de la qualité de soins, repérant les risques et les limitations liés aux locaux.**

Etat des lieux des EHPAD de Langon et La Réole

Malgré une apparence agréable :

Les parties communes sont très dégradées par manque d'entretien depuis leur construction. Une rénovation est indispensable pour assurer, non seulement le confort des résidents et des professionnels, mais aussi l'hygiène des locaux, et limiter les chutes et les risques d'errance.

Le cadre de vie apparait aussi très en-dessous des besoins, et surtout des attentes des résidents et de leurs proches :

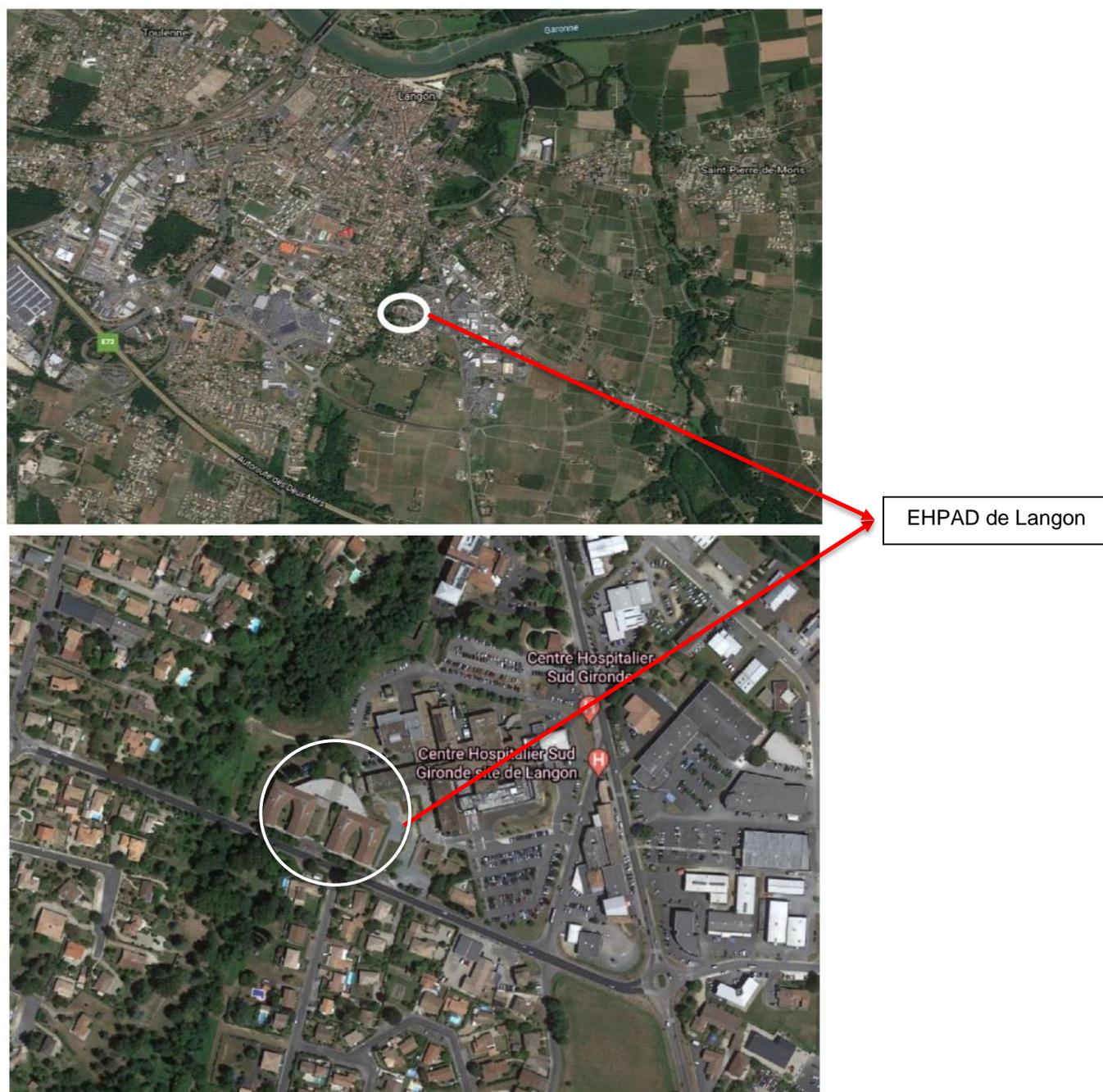
- Il n'y a aucune signalétique intérieure, ni même extérieure, à La Réole comme à Langon, malgré que 15 % des résidents sont malvoyants.
- Les sols sont défectueux (porosité, inégalité).
- Des **infiltrations** par le toit à chaque pluie importante dégradent les locaux (chute de plâtre, « gamelles » et draps lors des inondations (risque de chute ++++)).
- Les eaux stagnent et font proliférer les moustiques (piques et risque infectieux +++).
- Il n'y a pas de main courante dans tous les couloirs ou elles sont ailleurs, mal fixées.
- Les seuils sont **dangereux** à l'entrée des EHPAD, en particulier à La Réole : en pente, irréguliers, avec des dénivelés invisibles. Beaucoup de résidents et de visiteurs ont chuté déjà. Les seuils entre chambres et extérieur (galerie, terrasse ou jardin) trop hauts, ne permettent pas aux résidents en fauteuil de sortir seuls et provoquent des chutes pour ceux qui marchent.

- Les entrées d'EHPAD ne permettent pas à ce jour d'aménager un **SAS « prévention infectieuse »** avec masque, gel, registre.
- Pour La Réole, il n'y a pas d'abri pour permettre aux résidents de sortir en brancard sans être exposés au froid ou à la pluie.
- Il n'y a pas d'**espace abrité** à La Réole pour sortir fumer bien que beaucoup de résidents soient fumeurs, issus du FAM.
- La réflexion sur la rénovation des entrées doit intégrer tous ces besoins.
- Les **escaliers** ne sont pas sécurisés : certains n'ont pas de barrières, et les barrières installées sont de maniement à haut risque de chute, tant pour les résidents que pour le personnel, puisqu'il faut se retourner sur une marche pour fermer la barrière. Notons que des marches de l'escalier en verre de La Réole s'effritent.
- Les **surfaces vitrées** imposent aux résidents et au personnel, des températures extrêmes en toute saison. Les systèmes d'occultation sont défectueux.
- Les chambres ont besoin d'être rénovées, et plus particulièrement les salles de bain qui n'ont pas de mitigeurs partout, avec une température de l'eau **supérieure à 60 °**. Des défauts de pente font qu'à Langon, certaines chambres s'inondent à chaque douche (risque de chute +++).
- **La porte n'est pas automatique** à La Réole, empêchant les résidents à mobilité réduite d'accéder à l'extérieur et conduisant chacun à la toucher, ce qui représente un risque important de contamination infectieuse.
- Les **ascenseurs** sont quotidiennement en panne, réduisant l'autonomie et la participation des résidents, et perturbant aussi les organisations de travail.
- **L'EHPAD de La Réole n'est pas sécurisé**. Il n'y a pas de clôture malgré la présence de nombreux résidents déambulants et de résidents déficitaires intellectuels qui, sans handicap physique, sortent et se dirigent vers la route très passante, dans un virage sans visibilité. En outre, lors d'épisode infectieux, il est impossible de contrôler l'entrée des visiteurs, d'autant qu'ils ont un accès direct par les jardins, aux chambres des résidents. Pour les mêmes raisons, des vols et intrusions ont lieu (signalés depuis de nombreuses années). Ce manque de sécurité, ne permet plus d'accueillir des personnes à risque d'errance ou de fugue.
- Les **salles de repos** n'ont pas été rénovées.
- La taille des **salles à manger** de La Réole n'est plus adaptée aux nombreux résidents en fauteuil roulant, les laissant en chambre pour les repas. Les mesures de distanciation en période d'épidémie obligent à faire un tour de rôle des unités en salle à manger.
- Absence de rafraîchissement des circulations, absence de pièce à vivre au niveau 0 de La Réole et donc « **entassement** » **des résidents dans les couloirs** sur un mobilier dépareillé de « récupération ».
- **Risque de chute d'objets** sur les résidents ou sur le personnel à La Réole (sous les gardes corps).
- Enfin, **les jardins sont inaccessibles** aux résidents en fauteuil roulant ou déambulateurs : allées plus étroites que l'écart entre les roues ou les pieds de déambulateurs, portes trop lourdes. Les terrasses de La Réole sont fermées par des portes « sécurité » du fait de la non clôture de l'établissement, et donc ne s'ouvrent pas pour les résidents.
- Le mobilier d'extérieur est inexistant ou vétuste ; les fauteuils roulants et confort sont à changer. Les lits sont à remplacer pour la plupart.
- **L'évolution numérique** est encore aux portes des EHPAD : pas de WI-FI, ce qui complique aussi le travail de transmission pour les équipes soignantes, perte de temps et risque d'erreur.
- Il n'y a pas assez de téléphone pour les soignants, pas non plus de bracelet d'alarme/chute pour les résidents d'où des risques accrus (agression du personnel, demande de soins).
- Les armoires à pharmacie non « transportables » à La Réole, obligent les IDE à faire des transferts : risque pour leur santé, perte de temps et risque d'erreur.
- Le **matériel est vétuste ou non adapté** : charriots, manque de système de lever au vu du GMP avec des risques pour le personnel et pour les résidents.
- **L'éclairage** n'est pas suffisant, pas modulable et non conforme aux nouvelles normes.
- Il n'y a pas de **lieu insonorisé** pour permettre d'y faire dormir des résidents crieurs.
- Il n'y a pas la capacité d'accueillir une **famille de résident en fin de vie** à Langon : nous souhaitons récupérer le local (ancienne chambre de garde anesthésie ou bureau...) pour l'aménager dans ce but.

Face à cet état des lieux, situation qui s'expliquait par un prix de journée parmi les plus faibles du département, en juin 2018, le Conseil Départemental de la Gironde et le Centre Hospitalier Sud Gironde se sont réunis pour trouver ensemble une solution. Le Conseil Départemental a accepté d'augmenter le prix de journée durant les 3 prochaines années, afin d'arriver à un tarif cible de 59 € en 2021 sous la condition de définir et réaliser un **plan d'actions de rénovation des EHPAD**. Compte tenu des difficultés financières du Centre hospitalier Sud-Gironde, déficitaire depuis plusieurs années et une trésorerie basse, afin de ne pas pénaliser les EHPAD, le choix a alors été fait de financer pour partie les travaux sur la section d'exploitation. Seul le mobilier des salles à manger a été changé début 2019. L'ensemble des travaux sont donc devenu urgents.

2- Environnement, respect des règles d'accessibilité, insertion rurale ou urbaine, desserte des transports

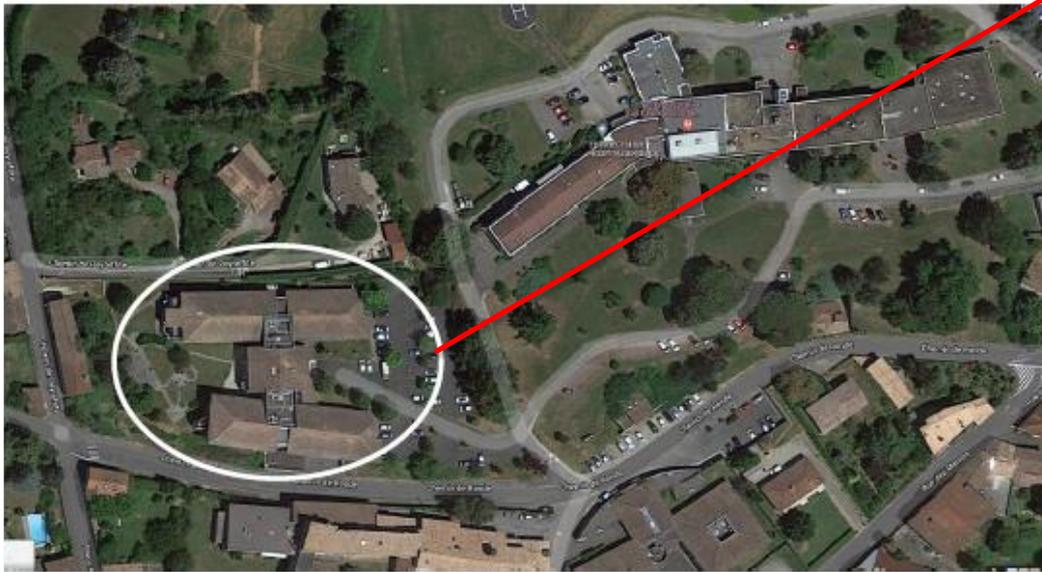
Environnement de l'EHPAD de Langon



Environnement de l'EHPAD de La Réole



EHPAD de La Réole



Localisation géographique de Langon et La Réole, et desserte des transports



Moyens d'accès

-  Autoroute A63
Bordeaux Toulouse
-  Route Départementale 1113
-  Gares SNCF
-  Autobus

3- Existence ou création de tiers lieux

Sans objet.

4- Périmètre du projet CNSA dans l'opération d'ensemble

Le montant du projet global s'élève à **12 811 388€**, éligible CNSA dans son ensemble.

5- Prise en compte de l'amélioration des performances énergétiques

L'évolution de la consommation énergétique des EHPAD est la suivante, de 2018 à 2019 :

Consommation énergétique de l'EHPAD de Langon

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	4091	6 636,79 €	4316	7 041,33 €	5,50%	6,10%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	144431	17 799,81 €	130122	19 213,41 €	-9,91%	7,94%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	1388	4 335,64 €	1759	3 764,96 €	26,73%	-13,16%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	nc	12 121,67 €	nc	9 935,14 €		-18,04%

Consommation énergétique de l'EHPAD de La Réole

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	3738	15 171,68 €	3665	16 577,72 €	-1,95%	9,27%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	227672	24 017,48 €	224036	25 541,10 €	-1,60%	6,34%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	94278	6 117,97 €	83534	5 541,13 €	-11,40%	-9,43%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	324 000	17 676,96 €	325 000	18 652,20 €	0,31%	5,52%

Les niveaux de consommation sont importants en raison de la qualité très dégradée des fermetures et des menuiseries extérieures. Les déperditions et les rafraîchissements sont mal compensés.

Les consommations d'eau ne sont pas excessives, bien que les robinetteries soient désuètes et favorisent les gaspillages. L'usage minoré des salles de bain communes ou de la balnéothérapie, par manque de temps du personnel, contrebalance d'autres aspects de surconsommation qui n'apparaissent plus alors clairement.

En réponse à la réglementation énergétique, il est prévu :

- **Sur le site de La Réole :**

Le hall d'entrée est une grande verrière, trop chaude en été et trop froide en hiver, donc énergivore et source d'inconfort. L'installation de protections solaires extérieures s'avère nécessaire.

Côté jardin, orienté sud, les protections solaires sont dégradées et inefficaces. Il convient de les remplacer par des stores à lames orientables, plus efficaces.

Les températures sont très élevées l'été dans certains secteurs, où il fait plus de 32°. Des zones rafraîchies sont à créer. Les circulations sont à rafraîchir, au bénéfice des chambres alentour qui peuvent avoir les portes ouvertes. Quoiqu'il en soit, la VMC dans les salles de bain appelle l'air des circulations à arriver dans les chambres.

En raison de la topographie en pente du terrain naturel, le bâtiment présente un jardin semi-enterré, et un rez-de-chaussée en partie enterré également. Le vide-sanitaire est accessible depuis les circulations par des trappes. Il sera pertinent de créer des grilles de ventilation, commandées par le GTC permettant de bénéficier de l'air frais du vide-sanitaire (puits canadien). Arrivant dans les circulations directement, l'air rafraîchi est alors diffusé dans tout le bâtiment. C'est un rafraîchissement gratuit, en termes d'exploitation, naturel et très efficace.

Une amélioration de l'éclairage est prévue (lampes LED, éclairage nocturne extérieur), ainsi que le remplacement des menuiseries.

- **Sur le site de Langon :**

Il est prévu de créer des brises soleil efficaces, par des stores extérieurs orientables type Griesser, de couvrir ou d'occulter les façades par l'extérieur de façon fixe, en partie par des cloisons maçonnées, de remplacer certaines menuiseries, d'en condamner d'autres, de changer toutes les portes fenêtres des chambres, de désamianter les façades et de recréer une isolation thermique extérieure.

Il est également envisagé de remplacer tous les robinets de radiateur par des robinets thermostatiques. Le remplacement des éclairages par des LED sera également une source d'économie d'énergie importante, en intérieur et en extérieur.

4- Opportunité et faisabilité de l'opération, contraintes

Le Centre hospitalier Sud-Gironde prévoit un investissement conséquent pour la rénovation des bâtiments, nécessaire pour rendre aux EHPAD ce qui est normal d'attendre pour l'accueil, le soin et le séjour des résidents. Un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre de solutions permettant l'adaptation à moindre frais des locaux aux enjeux de santé des séniors dépendants de demain.

Il sera nécessaire de maintenir la capacité d'accueil des EHPAD durant les travaux. Ainsi, la création de l'unité protégée de 10 lits sur l'EHPAD de Langon permettra de reloger certains résidents de l'EHPAD de La Réole, et de libérer des chambres par demi-unité.

Comme tous travaux en site occupé, ils devront faire l'objet de précautions particulières pour minimiser les nuisances aux résidents : bruit, poussière, condamnation des locaux,...

Les limites physiques de l'opération sont :

- **Pour l'EHPAD de La Réole :** les murs de l'établissement, la reprise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grandes parties vitrées. Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables. Il est également prévu de reprendre une partie des clôtures et les portillons d'accès.
- **Pour l'EHPAD de Langon :** les murs de l'établissement ; il est prévu le désamiantage et l'isolation par l'extérieur des façades, la reprise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grandes parties vitrées. Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables. Sauf pour l'accès logistique à améliorer, notamment pour déplacer les containers poubelles à l'arrière, il n'est pas prévu de reprendre les voiries extérieures, ni les clôtures.

5- Besoins et exigences essentielles que doit satisfaire l'opération (exigences de qualité et de confort du projet (Qualité d'usage des locaux, Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), durabilité de l'investissement, Caractère remarquable du projet ...)

Les EHPAD de Langon et de La Réole n'ont pas connu de rénovation majeure depuis leur construction (respectivement en 1990 et en 1998). Les bâtiments se sont dégradés peu à peu. Les taux de vétusté sont très élevés : **64,5% à Langon et 77,5% à La Réole.**

EHPAD de Langon

		EHPAD LANGON
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 077 242 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 025 251 €
		67,7%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.
Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetustes (amortis).

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	3 236 156 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 013 853 €
* y compris le compte 2122		64,5%

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	841 086 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 011 399 €
		83,2%

EHPAD de La Réole

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 974 579 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 389 404 €
		77,9%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.
Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetu

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	4 149 320 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 357 196 €
* y compris le compte 2122		77,5%

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	825 259 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 032 208 €
		80,0%

Le taux de vétusté des autres équipements (hors construction) est encore plus sensible : **83% et 80%** des biens inscrits aux EHPAD sont amortis.

LANGON				
	Données			
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUML	TX VETUSTE
H2051	3 232	3 133	99	3%
H2122	339 611	107 278	232 333	68%
H21314	2 662 494	947 630	1 714 864	64%
H21354	2 008 442	720 805	1 287 637	64%
H2138	3 308	1 984	1 323	40%
H21534	2 918	2 918	-	0%
H21544	487 790	118 369	369 421	76%
H21824	18 802	-	18 802	100%
H218314	2 395	-	2 395	100%
H218324	9 085	4 103	4 982	55%
H21844	475 786	38 481	437 305	92%
H21881	2 936	1 181	1 756	60%
H21882	8 454	2 129	6 325	75%
Total général	6 025 251	1 948 009	4 077 242	68%

LA REOLE				
	Données			
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUML	TX VETUSTUE
H2051	3 210	3 133	77	2%
H21314	5 054 416	1 166 070	3 888 347	77%
H21354	298 083	38 519	259 565	87%
H2138	4 697	3 288	1 409	30%
H21534	5 895	2 918	2 977	50%
H21544	532 383	164 492	367 892	69%
H218314	2 132	-	2 132	100%
H218324	21 139	404	20 735	98%
H21844	453 917	34 793	419 125	92%
H21881	3 927	678	3 249	83%
H21814	9 604	532	9 072	94%
Total général	6 389 404	1 414 825	4 974 579	78%

Les EHPAD n'ont pas bénéficié d'investissements réguliers pour les maintenir en état technique, ou dans un niveau de confort adapté au vieillissement de leurs résidents, dont les GIR et les niveaux de dépendance augmentaient. Les personnels ont donc été de plus en plus mobilisés pour des résidents de moins en moins autonomes, mais avec des moyens restant identiques.

Ainsi, devant la vétusté des établissements, le projet de rénovation des EHPAD du Centre hospitalier Sud-Gironde a pour but de définir les travaux à effectuer et les équipements à installer, à la fois pour :

- *Mettre aux normes les installations,*
- *Assurer les conditions de base à remplir pour délivrer les soins attendus,*
- *Améliorer le confort de vie des résidents,*
- *Améliorer les conditions de travail du personnel.*

Le projet répond aux thèmes principaux suivants :

- *Le confort des résidents,*
- *L'accessibilité des lieux,*
- *La réponse à la réglementation énergétique,*
- *Les conditions de travail des personnels,*
- *Le niveau d'équipements et infrastructures numériques.*

L'opération consiste en un réaménagement et une restructuration des bâtiments, conciliant les aspects suivants :

- *Un projet fonctionnel, économe, aux ressources mutualisées et optimisées,*
- *Un projet permettant d'accueillir les résidents en toute sécurité, et avec des installations adaptées et confortables,*
- *Un projet permettant une réponse très améliorée aux performances énergétiques attendues aujourd'hui,*
- *Un projet qui soit un outil de travail adapté pour tout le personnel,*
- *Un projet mis en œuvre rapidement, minimisant les perturbations induites pour le fonctionnement des structures, avec un phasage permettant de cloisonner physiquement les opérations de rénovation.*

En plus des travaux qui concernent toutes les surfaces des EHPAD pour une rénovation complète des appareils sanitaires, remise en peinture et rafraîchissement, il est prévu spécifiquement :

- **A La Réole** : de réaménager l'entrée, les vestiaires, les locaux de vie et les locaux de soins.
- **A Langon** : de réaménager les locaux logistiques et de soins, ainsi que de créer une unité protégée qui comprendra un circuit de déambulation clos, chauffé et protégé.

b) PASA : non concerné

6- Besoins et exigences essentielles que doit satisfaire le PASA

Le projet de PASA dispose-t-il :

- d'une entrée adaptée ?
- d'un espace salon dédié au repos et à certaines activités collectives ?
- d'un espace repas avec office ?
- d'au moins deux espaces d'activités adaptées ?
- de deux WC dont un avec douche ?
- des locaux de service nécessaires au fonctionnement du pôle ?
- d'un jardin ou d'une terrasse ?

Notion de PASA éclaté ?

Quels espaces sont réunis/éclatés ?

En quoi le projet de PASA favorise-t-il le confort et l'usage ?

En quoi le projet de PASA favorise-t-il l'orientation et contient-il la déambulation ?

En quoi le projet de PASA répond-il à des besoins d'autonomie et d'intimité ?

En quoi le projet de PASA répond-il aux aspects réglementaires (accessibilité, sécurité incendie...) ?

c) UHR : non concerné

7- Le projet d'UHR dispose-t-il :

- d'une entrée adaptée ?
- d'espaces privés ?
- d'un espace repas avec office ?
- d'un espace salon dédié au repos et à certaines activités collectives ?
- d'une salle de bain/bien-être ?
- d'au moins un espace d'activités adaptées ?
- de deux WC ?
- des locaux de service nécessaires au fonctionnement de l'unité ?
- d'un jardin ou d'une terrasse ?

En quoi le projet d'UHR favorise-t-il le confort et l'usage ?

En quoi le projet d'UHR favorise-t-il l'orientation et contient-il la déambulation ?

En quoi le projet d'UHR est-il sécurisé ?

En quoi le projet d'UHR répond à des besoins d'autonomie et d'intimité

En quoi le projet d'UHR répond-il aux aspects réglementaires (accessibilité, sécurité incendie...) ?

Caractéristiques du projet d'investissement

Il s'agit d'un projet de grande ampleur qui, s'il n'est pas mené correctement, risque de peser sur l'exploitation à travers les surcoûts de titre 4 (amortissements et intérêts). Par ailleurs, il est essentiel que ce PAI n'ait aucun impact sur le CRP Principal, et soit totalement porté par les structures annexes (budget E et F du Centre Hospitalier Sud-Gironde).

Il a donc été décidé, pour réaliser le plan de financement, de recourir à plusieurs méthodes :

- **Réduire le montant total de l'investissement**, en constituant durant toute la période préalable aux décaissements des provisions pour gros travaux d'entretien (PGE), qui seront reprises lorsque les travaux afférents seront réglés (impact => - 2 M€ sur la facture totale) ;
- **Recourir à l'emprunt** (hors autofinancement), plutôt que d'utiliser les subventions pour régler les factures. Les taux d'intérêts sont bas (1,5%).
- **Utiliser les subventions pour financer les surcoûts de titre 4** à compter de la mise en service du projet.
- **Relever le niveau du compte excédent affecté à l'investissement** afin que les EHPAD de Langon et de La Réole disposent à terme d'une ressource de financement stable pour des rénovations ultérieures.

En complément, il faut noter que la fin des charges d'amortissement et d'intérêts antérieurs coïncide avec la mise en service du projet, ce qui amoindrit les effets des nouveaux investissements sur le compte de résultats des deux EHPAD.

Vous trouverez en annexes les CRPA des deux structures, le tableau de calcul de la CAF, le tableau de financement ainsi que le détail du FRI et du FRE. Ces données sont détaillées sur le moyen terme (10 ans) afin de disposer d'une vue claire sur la situation postérieure à l'investissement.

Il a été posé comme hypothèse sur la période :

- un niveau d'absentéisme de l'ordre de 5 à 6%,
- un effet prix de 1%,
- un GVT de 0.5%,
- l'affectation du complément de la dotation soins aux effectifs (AS et IDE) mais également aux conditions de travail des agents afin d'améliorer le soin apporté aux résidents,
- les résultats sont affectés pour moitié à la réserve affectée à l'investissement et à la réserve de compensation.

Les Hypothèses de financement étudiées sont les suivantes :

- Hypothèse 1 15% de Financement CNSA (max 60%) et 6 250€/ lit de Financement CPER (max 25 000€)
- Hypothèse 2 30% de Financement CNSA (max 60%) et 12 500€/ lit de Financement CPER (max 25 000€)
- Hypothèse 2 60% de Financement CNSA et 25 500€/ lit de Financement CPER

Cf. programmes techniques détaillés des EHPAD de Langon et La Réole, joints au dossier

d) Performances énergétiques :

La réglementation impose une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire, en appliquant l'une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation :

- Réduire sa consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, de 50 % d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- Ou pour les nouveaux bâtiments tertiaires, atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

Démarches engagées pour répondre aux objectifs de la loi Elan :

- **Quelles mesures sont mises en place pour améliorer la performance énergétique des bâtiments ?**

Sur les sites de Langon et de La Réole, l'objectif énergétique est d'atteindre des réductions minimales de 40% sur chacun des 2 critères, bâti et bâtiment :

- ↳ $Ubât\ projet = Ubât\ initial - 40\%$
- ↳ $Cep\ projet = Cep\ initial - 40\%$

Le Cep comprend les postes de chauffage, refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de distribution.

Pour atteindre ces objectifs de - 40%, il est donc prévu les travaux suivants :

- ↳ *Isolation des murs extérieurs et murs sur locaux non chauffés, remplissage des ouvertures vitrées à grande déperdition,*
- ↳ *Isolation ou vérification de l'isolation des planchers bas sur extérieurs et sur locaux non chauffés,*
- ↳ *Isolation ou vérification de la performance de l'isolation des plafonds sur combles perdus,*
- ↳ *Remplacement des menuiseries des communs et des chambres,*
- ↳ *Amélioration de la régulation des terminaux de chauffage - radiateurs et robinets thermostatiques,*
- ↳ *Amélioration de la ventilation et du renouvellement d'air,*
- ↳ *Isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire,*
- ↳ *Remplacement de l'éclairage par des appareils économes à LED,*
- ↳ *Remplacement des robinetteries, des appareils sanitaires,*
- ↳ *Mise en place de free-cooling et du préchauffage ou pré-rafraîchissement de l'air traitée par puits canadien,*
- ↳ *Panneaux solaires de chauffage de l'ECS, panneaux photovoltaïques (selon niveau à atteindre).*

Le diagnostic énergétique est en cours pour permettre l'objectivation des résultats à atteindre lors de la rénovation de la structure.

- **Quels équipements performants ont installés ? Quels dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils sont mis en place ?**

Selon les solutions retenues, les équipements et dispositifs seront : la gestion technique centralisée, la gestion du rafraîchissement par free cooling, des panneaux solaires de préchauffage de l'eau chaude sanitaire, le rafraîchissement par PAC, des éclairages Led systématisés et des détecteurs de mouvements pour allumage. **Les axes de travail privilégiés seront d'améliorer l'inertie thermique des bâtiments, et la protection solaire.**

- **Quelles sont les modalités d'exploitation de ces équipements ?**

Les modalités retenues sont la gestion technique centralisée, la sensibilisation des usagers, un entretien renforcé, et des contrats d'entretien possiblement externalisés selon la technicité des équipements mis en place.

- **Quelles actions sont mise en œuvre pour adapter les locaux à un usage économe en énergie et améliorer le comportement des occupants ?**

Les actions suivantes seront mises en œuvre : la sensibilisation des résidents, par atelier, le changement des robinetteries, des appareils sanitaires (WC double capacité), le rafraîchissement des parties communes plutôt que des chambres pour en faire profiter plus de locaux et éviter la déperdition par les ouvertures des parties privatives, et la sensibilisation des soignants pour usage du free-cooling.

➤ Indicateurs

Remplacement d'une chaudière au fioul oui non

Gain d'économie d'énergie :

Consommation en kWh _{ef} /m ² an avant travaux	Consommation estimée en kWh _{ef} /m ² an après travaux

Réduction d'émission des gaz à effet de serre :

Consommation en kgeqCO ₂ /an avant travaux	Consommation estimée en kgeqCO ₂ /an après travaux

Référence réglementaire :

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=7A8D1D9967EB25B348E5ED5E26323E44.tplgfr23s_1?idArticle=LEGIARTI000025624087&cidTexte=LEGITEXT000020491551&dateTexte=20120316

➤ Mode de dévolution :

- CONCEPTION-REALISATION
 - CONTRAT DE PARTENARIAT
 - MARCHE GLOBAL
 - LOI MOP
 - VEFA
 - CPI
 - AUTRES Préciser :
-

➤ Procédure choisie :

- Maitrise d'ouvrage confiée à un mandataire
 - Assurée par le propriétaire avec assistance extérieure ou un conducteur d'opération (AMO)
 - Assurée par les propres moyens du propriétaire
 - Autre Préciser :
-

➤ Divers :

- Intervention architecte bâtiments de France oui non sauf peut-être sur le site de La Réole
- Disponibilité du terrain : acquis Date : inconnue à ce jour
- à acquérir Date prévisionnelle : .././.... Date de compromis : .././....
- mis à disposition Depuis le : .././....

Une demande de renseignements a été adressée au service de publicité foncière de Libourne afin de connaître la date d'acquisition des terrains du Centre hospitalier Sud-Gironde, et d'obtenir une copie des actes de propriété, non retrouvés dans l'établissement (cf. **annexe 2**). Dès réception, ces documents seront communiqués en complément du présent dossier.

Stade d'avancement des études :

↳ Programme technique détaillé	<input checked="" type="checkbox"/>	date	12/07/2021
↳ Concours de maîtrise d'œuvre achevé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ APS validé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ APD validé	<input type="checkbox"/>		
↳ Permis de construire déposé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ Permis de construire obtenu	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ Consultation des entreprises	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....

↳ Nature des travaux :

- Création d'établissement (construction neuve)
 Extension d'établissement : sur site sur autre site
 Reconstruction d'établissement : sur site sur autre site
 Restructuration d'établissement
 Mise aux normes
 Etudes de faisabilité

Descriptif technique du projet d'investissement**EHPAD de La Réole**

Description de l'opération	Surfaces totales avant l'opération d'investissement	Surfaces totales après l'opération d'investissement	Dont Restructuration	Dont Construction neuve
Surface dans œuvre (SDO) globale	4 353 m ²	4 453 m ²	4 353 m ²	100 m ²
- dont projet éligible CNSA	4 353 m ²	4 453 m ²	4 353 m ²	100 m ²
- dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA)	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont PASA	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont UHR	m ²	m ²	m ²	m ²

EHPAD de Langon

Description de l'opération	Surfaces totales avant l'opération d'investissement	Surfaces totales après l'opération d'investissement	Dont Restructuration	Dont Construction neuve
Surface dans œuvre (SDO) globale	4 230 m ²	4 830 m ²	4 230 m ²	600 m ²
- dont projet éligible CNSA	4 230 m ²	4 830 m ²	4 230 m ²	600 m ²
- dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA)	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont PASA	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont UHR	m ²	m ²	m ²	m ²

Nota : si le projet éligible CNSA correspond au projet global, porter 2 fois les mêmes renseignements

<p>Superficie au lit et/ou place : (surface/nb de lit et/ou place)</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ projet éligible CNSA • 90 lits Langon (Val de Brion) • 88 La Réole 	<p>Langon : 4 757/90 = 52.8 m²</p> <p>La Réole : 4 453/88 = 50.60m²</p>
---	---

Mémo : (Source : MAINH)

<p>SDO</p>	<p>La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.</p> <p>La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques).</p>
------------	--

B.DESCRIPTION FINANCIERE

1. Calendrier prévisionnel détaillé de réalisation

La totalité des travaux se déroulera sur 26 mois par EHPAD, après 22 mois de consultation AMO, consultation Moe et études de conception.

Remplir le calendrier en mois et année (mm/aaaa)

- Date prévisionnelle de lancement des travaux : 07/2023
- Date prévisionnelle de fin de travaux : 11/2025
- Date prévisionnelle de mise en service : 01/2026 pour Langon et 01/2027 pour La Réole

2. Coût prévisionnel de l'opération

DEFINITION DES PRIX	HT						TVA		TDC	
	PROJET GLOBAL			DONT PROJET ELIGIBLE CNSA			5.5%	20%	PROJET GLOBAL	DONT PROJET ELIGIBLE CNSA
	LANGON	LA REOLE	TOTAL	LANGON	LA REOLE	TOTAL				
COUT TRAVAUX	5 079 400€	4 093 000€	9 172 400€	5 079 400€	4 093 000€	9 172 400€	504 482€	€	9 676 882€	9 676 882€
<i>dont confort des patients</i>	710 000€	1 337 000€	2 047 000€	710 000€	1 337 000€	2 047 000€				
<i>dont Accessibilité</i>	730 000€	885 000€	1 615 000€	730 000€	885 000€	1 615 000€				
<i>dont Conditions de travail</i>	370 000€	506 000€	876 000€	370 000€	506 000€	876 000€				
<i>dont Numérique</i>	40 000€	40 000€	80 000€	40 000€	40 000€	80 000€				
<i>dont Conformité énergétique</i>	1 524 600€	635 000€	2 159 600€	1 524 600€	635 000€	2 159 600€				
<i>dont Autre</i>	1 704 800€	690 000€	2 394 800€	1 704 800€	690 000€	2 394 800€				
PRESTATIONS INTELLECTUELLES	1 297 427€	1 078 668€	2 376 096€	1 297 427€	1 078 668€	2 376 096€	130 115€	2 074€	2 508 285€	2 508 285€
<i>dont Etude préalable</i>	5 185€	5 185€	10 370€	5 185€	5 185€	10 370€				
<i>dont Maitrise d'œuvre</i>	797 233€	639 404€	1 436 637€	797 233€	639 404€	1 436 637€				
<i>dont Maitrise d'ouvrage</i>	495 009€	434 079€	929 088€	495 009€	434 079€	929 088€				
ASSURANCES	€			€					190 907€	190 907€
PROVISIONS POUR ALEAS	230 970€	181 650€	412 620€	230 970€	181 650€	412 620€	22 694€	€	435 314€	435 314€
PROVISIONS POUR REVISION DE PRIX	€			€			€	€	€	€
COUT TOTAL TRAVAUX TDC	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	657 291€	2 074€	12 811 388€	12 811 388€
MOBILIERS	520 400€	504 920€	1 025 320€				€	205 064€	1 230 384€	
AUTRES	€						€	€	€	
TOTAL	7 128 197€	5 858 238€	12 986 436	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	657 291€	207 138€	14 041 772€	12 811 388€

Plan de financement prévisionnel de l'opération toutes dépenses confondues (TDC) en valeur finale estimée (VFE)

DEPENSES	MONTANT (HT)	MONTANT (TTC)	RESSOURCES	HYPOTHESE 1		HYPOTHESE 2		HYPOTHESE 3	
				MONTANT	%	MONTANT	%	MONTANT	%
COUT TRAVAUX TDC	11 961 116€	12 811 388€	AIDE A L'INVESTISSEMENT CNSA	2 000 000 €	14	4 000 000 €	28	8 000 000 €	57
DONT COUT PROJET ELIGIBLE CNSA	11 961 116€	12 811 388€	FONDS PROPRES SANS DROIT DE REPRISE	€		€		€	
DONT PASA			CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ISSUE DE LA TARIFICATION	1 929 272 €	14	1 929 272 €	14	€	
COUT MOBILIER	1 025 320€	1 230 384€	COMMUNE	€		€		€	
			EMPRUNTS AUPRES DES ORGANISMES BANCAIRES :	€		€		€	
			○ MONTANT						
			○ DUREE						
			○ TAUX	%		%		%	
			○ ORGANISME :						
			PRET CAISSE DES DEPOTS :	9 000 000 €	65	5 887 500 €	42	€	
			○ MONTANT						
			○ DUREE	20 ANS		17 ANS			
			○ TAUX	1.5 %		1.25%		%	
			TVA RECUPEREE (INCLURE TVA DEDUCTIBLE ET FCTVA)	€					
			CPER (HORS CNSA)	1 150 000 €	8	2 225 000€	16	4 4525 000€	32
			AUTRES : (PRECISER)	€					
TOTAUX	12 986 436€	14 041 772€	TOTAUX	14 041 772€	100	14 041 772€	100	14 041 772€	100

➤ **Coût du m² SDO construit TDC de l'opération éligible CNSA** : 1 298,71 €/m² HT* et 1 391,03 €/m² TTC

[Montant des travaux projet éligible CNSA TTC/SDO projet CNSA]

* Hors assurance

➤ Dont en restructuration : 950,32 €/m² HT et 1 001,75 €/m² TTC

↳	Dont PASA :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC
↳	Dont UHR :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC

➤ Dont en travaux neufs : 1 849,06 €/m² HT et 1 946,69 €/m² TTC

↳	Dont PASA :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC
↳	Dont UHR :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ² HT et	.....	€/m ² TTC

Rappel : la répartition du coût au m² du projet CNSA entre restructuration et travaux neufs est à déterminer par la maitre d'œuvre et doit être égale au coût m² SDO construit.

➤ **Coût de l'opération éligible CNSA à la place** : 71 974 €

[Montant des travaux projet éligible CNSA TTC/nombre de places projet CNSA]

↳	Dont PASA :	.....	€/m ²
↳	Dont UHR :	.....	€/m ²
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ²

➤ **Calcul de la dépense subventionnable** : (Détailler les calculs : 11 961 116 € HT et 12 811 388 € TTC)

Mémo : Ce calcul ne concerne pas les départements et collectivités d'outre-mer

- sont compris dans la dépense subventionnable : travaux, prestation intellectuelles, divers aléas, assurances et révisions
 - ne sont pas compris dans la dépense subventionnable le mobilier et le foncier
 - les coûts aux m² plafond sont :
 - 1800 € TDC au m² hors taxes (HT) de surface dans œuvre (SDO) pour des travaux de restructuration
 - 2200 € TDC au m² hors taxes (HT) de surface dans œuvre (SDO) pour les travaux neufs
- Attention, les coûts maximums plafonnés ne sont applicables que si les coûts au m² sont supérieurs aux plafonds.

➤ **Evolution du prix de journée hébergement envisagé (champ obligatoire) :**

Prix de journée moyen départemental :	€/j	
Prix de journée hébergement actuel (avant travaux) : (hors ticket modérateur APA)	60€/j	
	Avec subvention CNSA	Sans subvention CNSA

Augmentation du prix de journée liée au projet :	€/j	€/j
Prix de journée à l'ouverture des locaux (après travaux) : Année : 2026 (Langon) et 2027 (La Réole), évolution jusqu'en 2031	61,5€/j	70€/j

Si le gestionnaire n'est pas propriétaire des locaux

Loyer actuel :	€/j	
	Avec subvention CNSA	Sans subvention CNSA
Loyer à l'ouverture des locaux créés/modernisés :	€/j	€/j

L'ANAP met à disposition un outil aidant au calcul de l'impact du projet d'investissement sur le prix de journée : <http://www.anap.fr/publications-et-outils/outils/detail/actualites/outil-de-simulation-de-limpact-dun-investissement-sur-le-prix-de-journee-en-ehpad/>.

Signatures

Signature et identité du représentant légal de l'entité gestionnaire



Patrick FAUGEROLAS
Directeur

Annexes

Annexe 1 : Délibération du Conseil de surveillance du 12/07/2021

Annexe 2 : Situation juridique des terrains et immeubles

Annexe 3 : Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux

Annexe 4 : Arrêté d'autorisation du Centre hospitalier Sud-Gironde

Annexe 5 : IBAN – Trésorerie de La Réole

Annexe 6 : Compte financier 2019

Annexe 7 : Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003



**EXTRAIT du PROCES-VERBAL de la séance
du CONSEIL DE SURVEILLANCE EXTRAORDINAIRE
du 12 juillet 2021**

Présents :

- Mme CALVO
- M. DELAVEAU
- Dr FORQUET DE DORNE
- M. GORSE
- M. GUILLEM
- M. MARTY
- Mme PELLEGRINO
- M. PETRY
- Mme POUPARD
- Dr ROCHE

Assistaient à la séance :

- Dr GIRARD, président de CME
- M. AUCHER, Directeur adjoint
- Mme RENON – Directrice adjointe
- Mme BELAUD – Attachée d'administration – Secrétaire de séance
- Mme CLAUDE – Contrôleur de gestion

Excusés :

- M. BERQUE
 - M. DAIRE (représenté par M. GUILLEM)
 - M. ROUGIER
 - M. FAUGEROLAS
 - Mme CRESPO GARCIA
 - Mme SAINT-AIME LAFLEUR
 - M. PANCALDI
 - M. LALAQUE
-

OBJET : **Plan d'aide à l'investissement 2021
pour la rénovation des EHPAD du Centre Hospitalier Sud Gironde
n°02/21**

**n°02/21 - Plan d'aide à l'investissement 2021
pour la rénovation des EHPAD du Centre Hospitalier Sud Gironde**

Vu le projet de rénovation des EHPAD de Langon et de La Réole du Centre Hospitalier Sud Gironde, les programmes détaillés techniques de réhabilitation de ces deux structures sont présentés.

Le Conseil de surveillance,

après en avoir délibéré,

Approuve à l'unanimité la demande de subvention auprès de l'Agence Régionale de Santé dans le cadre du plan d'aide à l'investissement Personnes Agées 2021 de la Commission Nationale de la Solidarité et de l'Autonomie.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Vincent GORSE

Annexe 2 : Situation juridique des terrains et immeubles

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : _____
Déposée le : _____
Rédigée par : _____

Demande de renseignements pour la période à compter du 1 ^{er} janvier 1956		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR		
<p>à soumettre en DEUX exemplaires auprès du service de PUBLICITÉ foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés. (voir la notice n° 3241-MOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).</p> <p>Service de publicité foncière : <u>LIBOURNE 1</u></p>		<p>Identité ¹ : <u>PATRICK FAUGEROLAS</u> Adresse : <u>CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE PLACE ST MICHEL - BP 90 055 33 192 LA RÉOLE CEDEX</u> Courriel ² : <u>direction@ch-sudgironde.fr</u> Téléphone : <u>05-56-76-51-01</u> à <u>LANGON</u> le <u>08 / 07 / 2021</u> Signature obligatoire :  Patrick FAUGEROLAS Directeur</p>		
IDENTIFICATION DES PERSONNES (voir ci-dessus au paragraphe dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié) Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite				
N°	Personnes physiques : Noms (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Présent(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN	
1				
2				
3				
DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (voir ci-dessus dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié) Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite				
N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (précise s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volontaire	Numéro de lot de copropriété
1	<u>Rue des Frères Saint-Bernard - LANGON</u>	<u>AM 160 AM 158 AM 161</u>		
2	<u>Rue des Frères Saint-Bernard - LANGON</u>	<u>AM 159 AM 157</u>		
3	<u>Chemin de Ronde - LA RÉOLE</u>	<u>AN 7</u>		
4				
5				
PÉRIODE DE DÉLIVRANCE				
<p>CAS GÉNÉRAL Période allant du 1^{er} janvier 1956 à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.</p> <p>CAS PARTICULIER Même souhaite une période différente du cas général, veuillez préciser : - le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____/____/_____ - le point d'arrivée, au plus tard le ____/____/_____. (obligatoire pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes) Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? <input type="checkbox"/> (si oui, cochez la case)</p>				

¹ Noms (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel. ³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

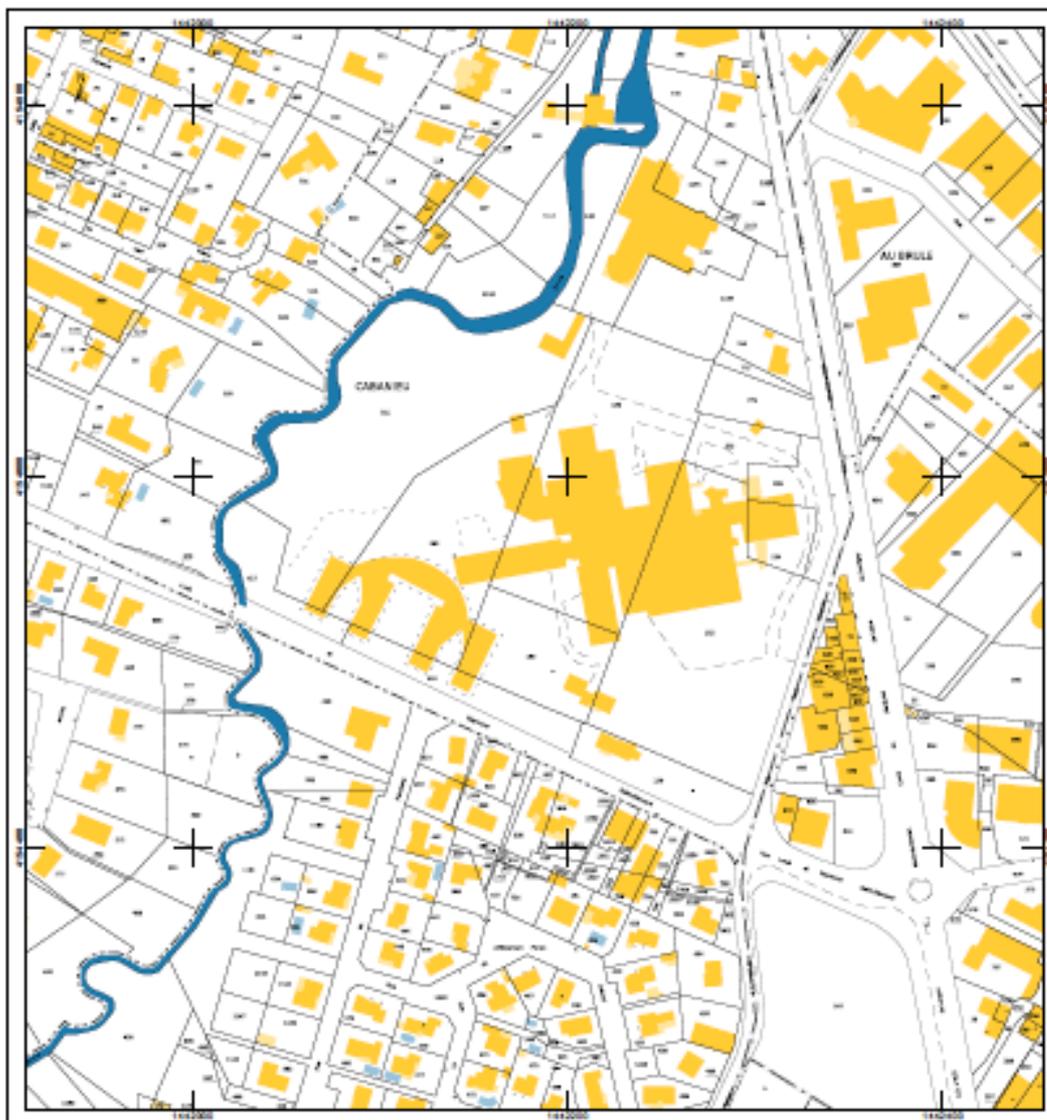
Annexe 3 : Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux

Extrait du plan cadastral – La Réole

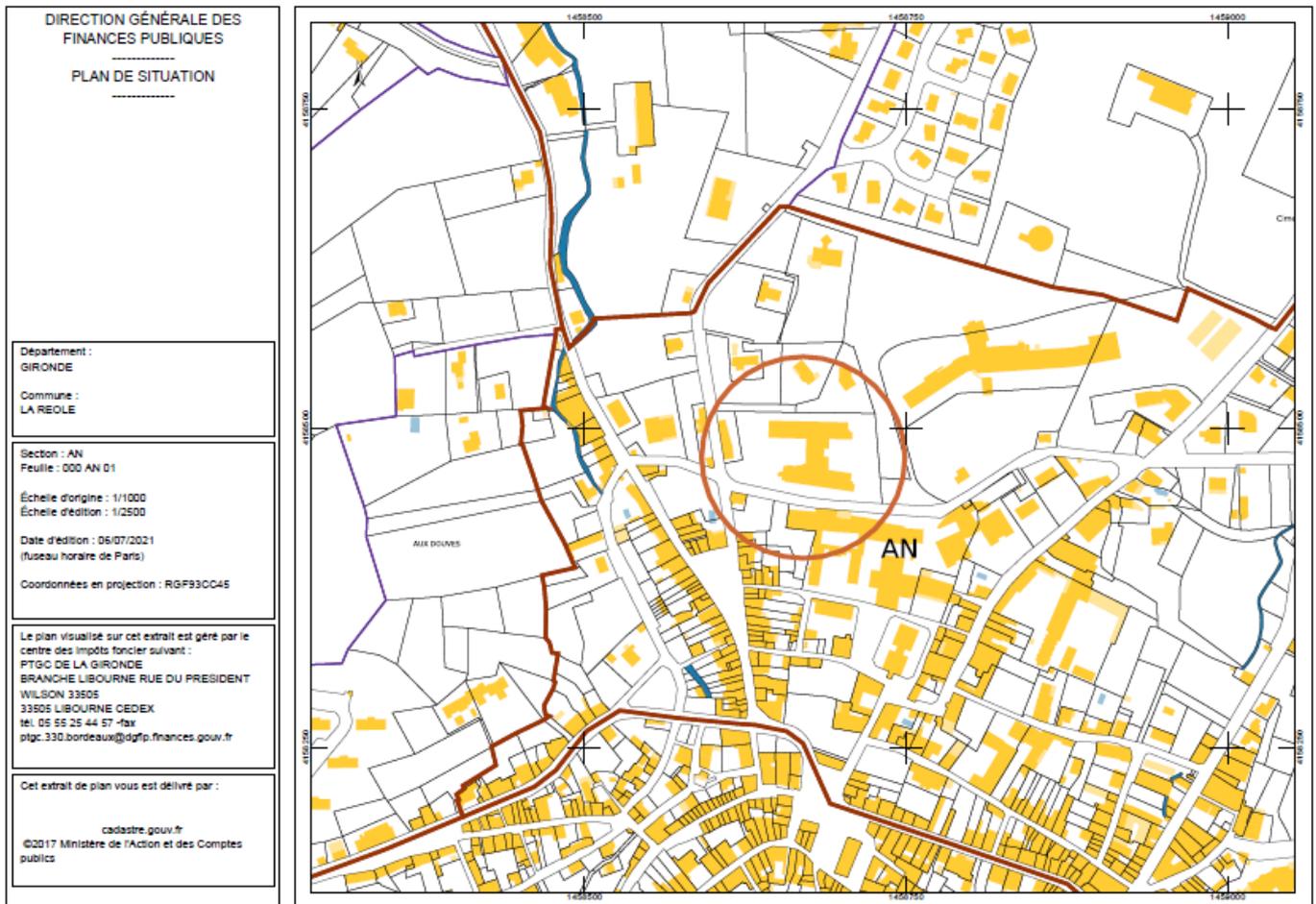


Extrait du plan cadastral – Langon

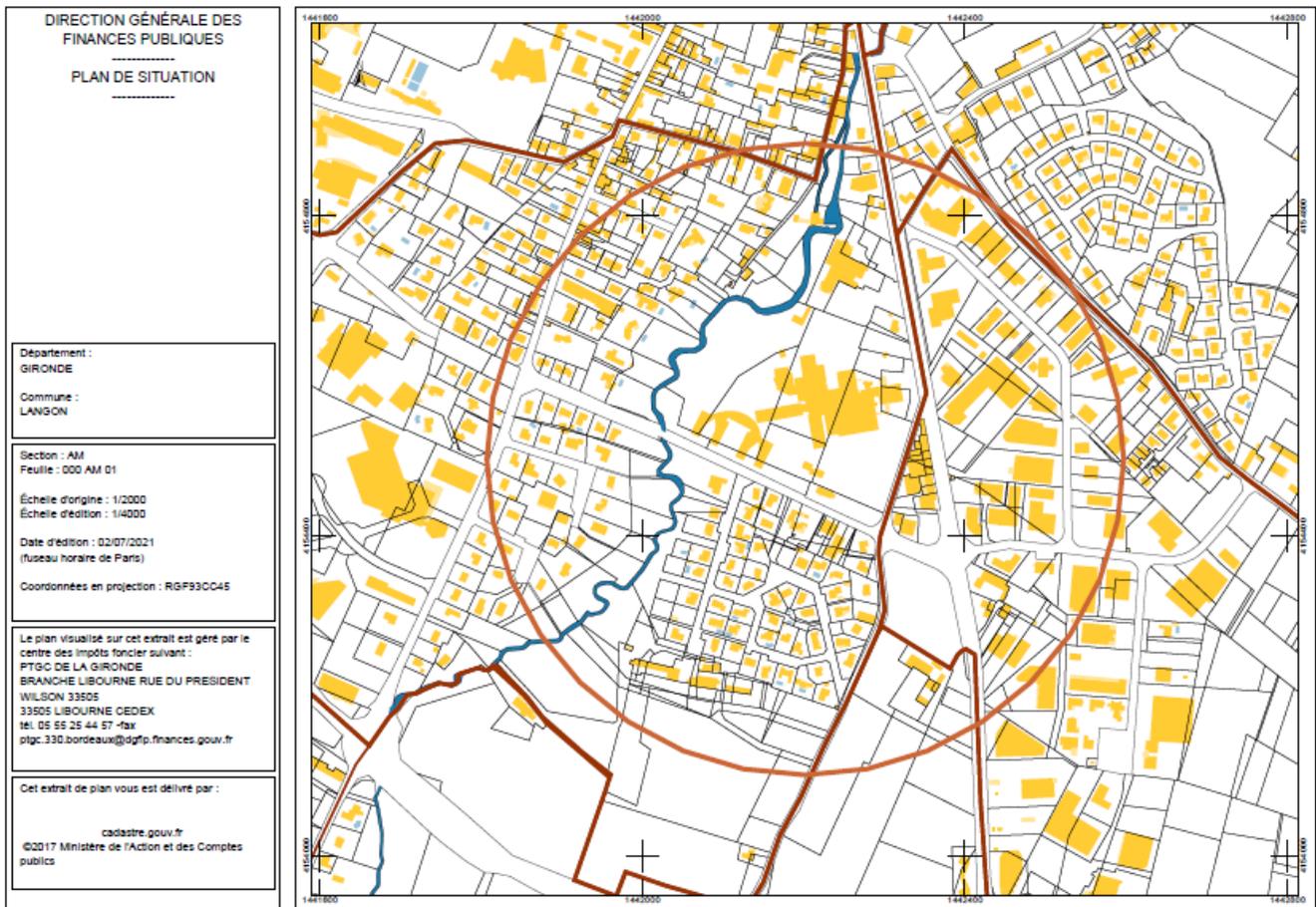
<p>Département : GIRONDE</p> <p>Commune : LANGON</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le Centre des Impôts foncier suivant : PTGC DE LA GIRONDE BRANCHE LIBOURNE RUE DU PRÉSIDENT WILSON 33505 33505 LIBOURNE CEDEX tel. 05 55 25 44 57 - fax ptgc.330.bordeaux@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AM Feuille : 000 AM 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 02/07/2021 (bureau honoraire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF90CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



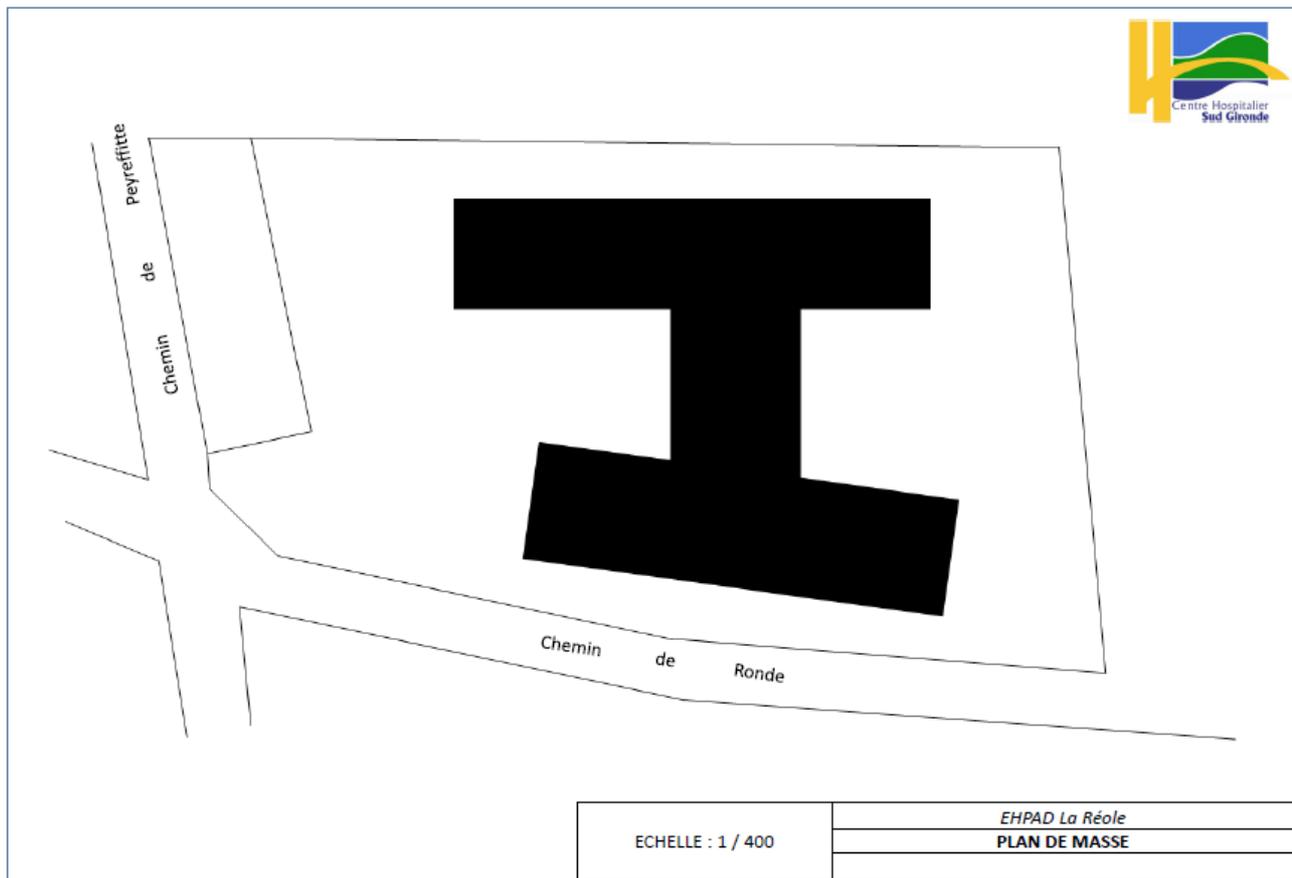
Extrait du plan de situation – La Réole



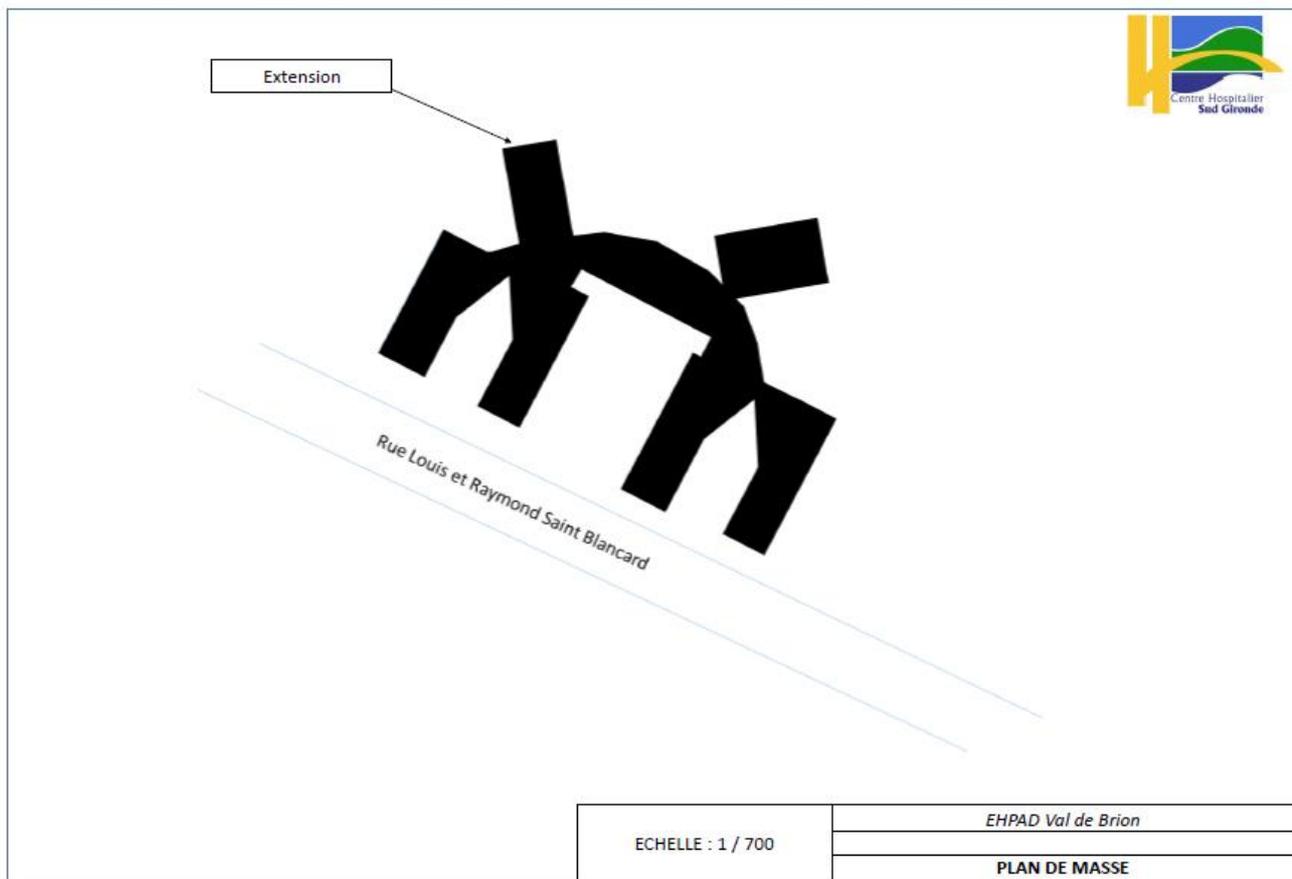
Extrait du plan de situation – Langon



Extrait du plan de masse – La Réole



Extrait du plan de masse – Langon



Annexe 4 : Arrêté d'autorisation du Centre hospitalier Sud-Gironde



Ministère de la santé et des sports

AGENCE REGIONALE DE
L'HOSPITALISATION
D'AQUITAINE

DIRECTION
REGIONALE des
AFFAIRES SANITAIRES
& SOCIALES
D'AQUITAINE

Service Offre de Soins

Décision du 29.12.2009

*Décision émise dans le cadre des articles L. 6122-1 et L. 6141-1
du code de la santé publique
portant création d'un établissement public de santé
intercommunal par fusion des
Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole (33)*

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE REGIONALE DE L'HOSPITALISATION D'AQUITAINE

VU le Code de la santé publique, et notamment les articles L. 6115-3, L. 6122-1 et L. 6141-1 dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 et notamment son article 8,

VU le décret n° 2005-434 du 6 mai 2005 relatif à l'organisation et à l'équipement sanitaires et modifiant le code de la santé publique,

VU le décret n° 2005-840 du 20 juillet 2005 relatif à la sixième partie du code de la santé publique et modifiant certaines dispositions de ce code,

VU le décret n° 2007-133 du 30 janvier 2007 relatif à l'organisation et à l'équipement sanitaires et modifiant le code de la santé publique,

VU l'arrêté de M. le Directeur de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation d'Aquitaine en date du 31 mars 2006 fixant le Schéma régional d'organisation sanitaire 2006-2011 et son annexe et les arrêtés des 20 mars 2007, 25 avril 2007, 15 janvier 2008, 27 janvier 2009 et 11 septembre 2009 modifiant ledit SROS,

VU l'arrêté du Directeur de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation en date du 3 février 2009 fixant les périodes de dépôt des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation,

VU la demande déclarée complète le 5 octobre 2009, présentée par Mme la Directrice représentant le Centre Hospitalier Pasteur de Langon – rue Paul Langevin – 33212 – LANGON Cedex et le Centre Hospitalier de La Réole – Place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 – LA REOLE Cedex, en vue de la création d'un établissement public de santé intercommunal par fusion des Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'extrait du procès-verbal de la séance de conseil d'administration du Centre Hospitalier de Langon du 10 juillet 2009 approuvant la charte de fusion et le projet de fusion des centres hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'extrait du registre des délibérations du conseil d'administration du Centre Hospitalier de La Réole dans sa séance du 10 juillet 2009 approuvant le projet de charte de fusion et le projet de fusion des centres hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'avis du Comité Régional de l'Organisation Sanitaire en sa séance du 11 décembre 2009,

VU l'avis de la Commission Exécutive du 16 décembre 2009,

CONSIDERANT la conformité du présent projet au Schéma Régional d'Organisation Sanitaire 2006-2011,

D E C I D E

ARTICLE PREMIER – L'autorisation prévue aux articles L. 6122-1 et L. 6141-1 du code de la santé publique dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 et notamment son article 8, est accordée aux Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole, en vue de la création d'un établissement public de santé intercommunal par fusion des deux centres hospitaliers. Cet établissement est dénommé « Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde ». Son siège social est fixé Place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 – LA REOLE Cedex.

N° FINSS de l'entité juridique : 33 002 750 9

ARTICLE 2 - La mise en œuvre effective de l'intercommunalité est fixée au 1^{er} janvier 2010. A compter de cette date le Centre Hospitalier de Langon et le Centre Hospitalier de La Réole sont supprimés.

ARTICLE 3 - Les autorisations d'activités de soins et d'équipements matériels lourds des deux établissements sont transférées au Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde à compter du 1^{er} janvier 2010. La durée de validité de ces autorisations se poursuit sans modification.

ARTICLE 4 - Les modalités de mise en œuvre de la présente autorisation seront inscrites par avenant dans le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens mentionné à l'article L. 6114-1 du code de la santé publique, dans un délai de trois mois suivant la notification de la présente décision.

ARTICLE 5 - Les biens, droits et obligations des établissements publics de santé de Langon et de la Réole sont dévolus au Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde, à compter du 1^{er} janvier 2010.

ARTICLE 6 - Il est pris acte de la désignation en cours du Trésorier de La Réole en tant que comptable public assignataire du Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde.

ARTICLE 7 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé devant le Ministre de la Santé et des Sports qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Un recours contentieux peut être exercé dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 8 - Le Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales d'Aquitaine et le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée aux recueils des actes administratifs de la Préfecture de la Région aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 29 décembre 2009

Le Directeur de l'Agence Régionale
de l'Hospitalisation d'Aquitaine

Alain GARCIA



Annexe 5 : IBAN – Trésorerie de La Réole

Banque de France
1, Rue la Vrillière
75001 PARIS

TRESORERIE
DE LA REOLE
10 PL ALBERT RIGOULET
33190 LA REOLE

Relevé d'Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00215 F3300000000 29

IBAN : FR54 3000 1002 15F3 3000 0000 029

BIC : BDFEFPCCCT

Finess 33 002 7509
Siret 200 023 091 000 16

Annexe 6 : Compte financier et rapport comptable financier 2019

Documents en pièce jointe au dossier

GED

TRÉSOR PUBLIC
TRÉSORERIE DE TRES. LA REOLE

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT : CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE

COMPTE FINANCIER

GESTION 2019

PRÉSENTÉ À
La Chambre régionale des comptes

PAR LE(S) COMPTABLE(S)
Mme Sylvia FUMARD

AYANT EXERCÉ AU COURS DE LA GESTION
DU 01/01/2019 AU 25/09/2020

CMDP 4.3 - CD90 - 20181017

1

Annexe 7 : Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003

CRPE LANGON

Hypothèses

ETP	M	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
ETP	NM	49,31	47,31	46,93	51,06	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08
Absentéisme					5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Nb journées		32 545	32 576	32 455	32 175	32 200	32 225	32 250	32 275	32 500	32 515	32 530	32 545	32 560	32 575
Tarif		53,19	55,78	57,91	60,04	60,34	60,64	60,95	61,25	61,56	61,86	62,17	62,48	62,80	63,11
						0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

BUDGT EHPAD LANGON		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	2 130 978	2 125 936	2 320 756	2 547 039	2 619 599	2 645 199	2 671 053	2 697 162	2 723 529	2 750 157	2 777 048	2 804 205	2 831 630	2 859 327
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	164 543	191 145	207 641	225 299	226 425	227 558	228 695	229 839	230 988	232 143	233 304	234 470	235 643	236 821
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	1 029 679	1 132 511	1 120 478	1 169 301	1 180 994	1 192 804	1 341 596	1 816 875	1 210 882	1 222 991	1 235 221	1 247 573	1 260 049	1 272 649
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	302 179	243 988	446 855	403 445	262 417	296 848	314 913	327 695	505 787	481 113	472 570	465 149	452 528	438 459
TOTAL G	TOTAL DEPENSES	3 627 379	3 693 580	4 095 731	4 345 084	4 289 435	4 362 408	4 556 257	5 071 571	4 671 187	4 686 403	4 718 143	4 751 398	4 779 850	4 807 256

BUDGT EHPAD LANGON		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	1 338 145	1 367 017	1 622 153	1 869 072	1 836 706	1 855 073	1 873 624	1 892 360	1 911 283	1 930 396	1 949 700	1 969 197	1 988 889	2 008 778
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	488 825	512 009	512 701	537 119	541 866	596 307	602 270	608 292	614 375	620 519	626 724	632 991	639 321	645 715
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	1 699 503	1 797 962	1 858 367	1 931 787	1 942 954	1 954 185	1 965 480	1 976 838	2 000 573	2 011 504	2 022 494	2 033 543	2 044 653	2 055 823
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	123 212	75 224	110 819	81 089	50 190	48 334	183 274	644 066	215 680	215 680	214 296	213 784	209 850	209 850
TOTAL R	TOTAL RECETTES	3 649 685	3 752 213	4 104 040	4 419 066	4 371 716	4 453 899	4 624 647	5 121 557	4 741 912	4 778 099	4 813 214	4 849 516	4 882 714	4 920 166

RESULTAT NET		22 306	58 632	8 309	73 982	82 281	91 491	68 391	49 986	70 725	91 696	95 071	98 118	102 864	112 909
--------------	--	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

675 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
681 - Dotations aux Amortissements	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	438 918	417 626	412 257	408 019	398 620	387 814	
687 - Dotations aux Provisions	12 300	32 500	226 515	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000	0	0	0	0	0	0	0

775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777 - Quote part des subventions d'investissement	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	399	399	399	399	399	0	0
78 - Reprise de Provision	6 305	5 257	42 456	9 272	9 028	7 836	142 776	603 568	175 182	175 182	173 797	173 285	169 750	169 750	

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		238 675	293 092	406 276	449 184	330 219	376 101	202 159	-296 675	334 063	333 742	333 133	332 454	331 734	330 973
----------------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS		11 401	109 105	12 246	26 422	26 783	582 833	3 024 169	3 099 558	306 034	253 639	256 091	257 782	261 004	264 267
TITRE 1 - REMBOUSEMENT DES DETTES		5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	129 448	253 279	256 795	253 639	256 091	257 782	261 004	264 267
	Antérieurs	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	7 567	7 993	8 443	2 183	1 492			
	Nouveaux							121 881	245 286	248 352	251 456	254 599	257 782	261 004	264 267
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS		5 951	103 349	7 655	20 000	20 000	575 669	2 894 721	2 846 280	49 239					

RESSOURCES		238 675	295 592	406 276	788 684	839 469	1 224 851	2 952 159	2 453 325	334 063	333 742	333 133	332 454	331 734	330 973
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		238 675	293 092	406 276	449 184	330 219	376 101	202 159	-296 675	334 063	333 742	333 133	332 454	331 734	330 973
TITRE 1 - EMPRUNTS								2 750 000	2 750 000						
TITRE 2 - SUBVENTIONS		0	2 500	0	339 500	509 250	848 750								

APPORT AU FOND DE ROULEMENT		227 274	186 488	394 029	762 262	812 686	642 019			28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT										-72 010	-646 234				

ANNEXES 2 & 8 PARTIE HAUTE LANGON

Biens stables	5 921 903	6 025 252	6 032 907	6 052 907	6 072 907	6 648 576	9 343 297	17 389 577	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816
Immobilisations incorporelles nettes	99	3 232	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454
Immobilisations corporelles brutes	5 921 804	6 022 020	6 023 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453
Immobilisations liées au PAI						575 669	3 470 390	6 316 670	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909
Immobilisations financières														
Charges à répartir														
Autres														
Financements stables	5 216 561	5 420 521	5 629 836	6 209 377	6 359 951	8 034 728	10 846 020	13 519 640	13 566 978	13 606 664	13 640 217	13 669 365	13 688 663	13 698 915
Apports ou fonds associatifs	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483
Réserves des plus-values nettes														
Excédents affectés à l'investissement *	1 276 871	1 276 871	1 276 871	1 313 862	1 355 002	1 400 748	1 434 943	1 459 936	1 495 298	1 541 146	1 588 682	1 637 741	1 689 173	1 745 627
Subventions d'investissement	6 687	8 287	6 070	343 353	851 541	1 699 892	1 699 494	1 699 095	1 528 946	1 358 797	1 188 649	1 018 500	848 750	679 000
Antérieures	6 687	8 287	6 070	3 853	2 791	2 382	1 994	1 595	1 196	797	399	0	0	0
Liées au PAI				339 500	848 750	1 697 500	1 697 500	1 697 500	1 527 750	1 358 000	1 188 250	1 018 500	848 750	679 000
Différences sur réalisations d'immobilisations														
Emprunts - dettes financières	58 395	52 638	48 047	41 625	34 842	27 678	2 648 230	5 144 951	4 888 156	4 634 517	4 378 426	4 120 644	3 859 640	3 595 374
Antérieures	58 395	52 638	48 047	41 625	34 842	27 678	20 111	12 118	3 675	3 492	0	0	0	0
Liées au PAI							2 628 119	5 132 833	4 884 482	4 633 025	4 378 426	4 120 644	3 859 640	3 595 374
Amortissements des immobilisations	3 869 124	4 077 241	4 293 365	4 505 054	4 713 082	4 900 927	5 057 870	5 210 175	5 359 505	5 487 543	5 630 212	5 792 616	5 945 621	6 098 626
Amortissement des immobilisations du PAI									289 588	579 177	868 765	1 154 381	1 439 896	1 714 804
Autres														
FOND DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT	-705 342	-604 731	-403 071	156 470	887 044	1 386 152	1 302 725	1 130 064	1 128 162	1 167 849	1 201 402	1 230 549	1 249 847	1 260 099
Variation du FRI	100 611	201 661	559 541	730 573	899 109	-83 429	-172 859	-1 902	39 686	33 553	29 148	19 298	10 252	
* Le motif des résultats sont affectés à l'investissement l'autre à la réserve de compensation														
Immobilisations	12 305	110 005	14 663	28 639	27 845	583 282	2 024 568	2 099 957	478 183	473 738	438 240	427 931	430 754	434 017
Subventions d'équipements inscrites au compte de résultat	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	170 149	170 149	170 149	170 149	169 750	169 750
Dont Quote part subventions versées au résultat	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	399	399	399	399	0	0
Dont Quote part subventions versées au résultat (nouvelles)			0	0	0	0	0	0	169 750	169 750	169 750	169 750	169 750	169 750
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations														
Remboursement des emprunts	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	129 448	253 279	256 795	253 639	256 091	257 782	261 004	264 267
Dont antérieur au plan	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	7 567	7 993	8 443	2 183	1 482	0	0	0
Dont PAI			0	0	0	0	121 881	245 286	248 352	251 456	254 599	257 782	261 004	264 267
Investissement	5 951	103 349	7 655	20 000	20 000	575 669	2 894 721	2 846 280	49 239	0	0	0	0	0
Dont antérieur au PAI	5 951	103 349	7 655	20 000	20 000									
Dont PAI						575 669	2 894 721	2 846 280	49 239	0	0	0	0	0
Immobilisations financières - prêts, cautionnements														
Charges à répartir sur plusieurs exercices														
Ressources	211 273	210 617	216 123	588 181	758 418	1 082 340	2 041 138	2 927 298	474 281	463 474	459 793	457 078	450 052	444 268
Augmentation des fonds propres														
Réserves des plus-values nettes														
Subventions d'équipements reçues	0	2 500	0	339 500	509 250	848 750	0	0	0	0	0	0	0	0
Antérieures au PAI		2 500												
Liées au PAI				339 500	509 250	848 750								
Excédents affectés à l'investissement				36 991	41 140	45 745	34 195	24 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Plus-values des cessions d'actifs														
Emprunts prévus au plan			0	0	0	0	2 750 000	2 750 000	0	0	0	0	0	0
Dotations aux Amortissements	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	438 918	417 626	412 257	408 039	396 620	387 814
Actifs acquis avant le 1/1/2021	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	149 330	128 038	122 669	122 404	113 005	113 005
Acquisitions du plan									289 588	289 588	289 588	285 615	285 615	274 809
Cautionnements														
Provisions pour dépréciation des immobilisations			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices														
Variation du FRI	198 972	100 612	201 660	559 542	730 573	899 109	-83 429	-172 859	-1 902	39 686	33 553	29 148	19 298	10 252
FRI Initial		-705 342												
FRI Cumulé		-604 731	-403 071	156 472	730 573	855 580	647 144	482 921	645 242	522 606	678 795	551 755	698 093	562 007

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE LANGON

Actifs stables d'exploitation	64 385	108 273	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572
Report à nouveau déficitaire (110)	64 385	108 273	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	247 538	477 302	738 142	940 862	1 032 975	1 165 885	1 177 306	700 730	733 661	774 077	817 566	853 090	914 522	970 976
Réserve de trésorerie (10685)														
Réserve de compensation (10696,10687)	86 593	189 113	265 893	302 884	344 025	389 770	423 965	448 958	484 321	530 169	577 704	626 763	678 195	734 650
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (130) affecté à : Réduction des charges d'exploitation Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	97 461	102 204	83 243	73 971	64 944	57 108	51 197	45 765	40 334	34 902	30 855	27 320	27 320	27 320
Provisions pour risques et charges (15)	147 235	169 735	342 756	517 796	567 756	672 756	655 892	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756
dont Risque et Charges	147 235	169 735	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756
dont PGE		0	180 000	355 000	405 000	530 000	493 136	0	0	0	0	0	0	0
Autres provisions	16 250	16 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	283 153	369 029	562 570	765 290	847 403	990 312	1 001 732	528 158	558 089	598 505	641 993	687 518	738 949	795 404
Variation du FRE		85 876	193 541	202 720	82 113	142 910	11 420	-473 575	29 931	40 416	43 489	45 524	51 432	56 455
Emplois	34 902	49 144	109 754	9 272	9 028	7 836	142 776	601 568	5 432	5 432	4 047	3 535	0	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation														
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	28 302	43 888	67 299											
Reprise sur provisions réglementées	4 745	5 257	18 962	9 272	9 028	7 836	5 912	5 432	5 432	5 432	4 047	3 535	0	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	1 560	0	23 494	0	0	0	136 864	598 136	0	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges	1 560	0	23 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	136 864	598 136	0	0	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation														
Ressources	62 908	135 020	303 296	211 991	91 140	150 745	154 195	120 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie														
Affectation du résultat à la réserve de compensation	23 233	102 520	76 780	36 991	41 140	45 745	34 195	24 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation	27 376													
Dotations aux provisions régi. pour revt. des imm.	12 300	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	22 500	196 515	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000	0	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CET)	0	22 500	16 515	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	180 000	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	28 302	85 876	193 541	202 720	82 113	142 910	11 420	-473 575	29 931	40 416	43 489	45 524	51 432	56 455
FRE Initial	283 153													
FRE Cumulé	369 029	369 029	562 570	765 290	847 403	990 312	1 001 732	528 158	558 089	598 505	641 993	687 518	738 949	795 404
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	-422 189	-235 703	159 500	921 780	1 734 446	2 376 465	2 304 455	1 658 221	1 686 251	1 706 354	1 843 395	1 918 067	1 988 797	2 055 503
Variation du FRNG		186 487	395 202	762 261	812 686	642 019	-72 010	-646 234	28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707
Virté		186 488	395 201	762 262	812 686	642 019	-72 010	-646 234	28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707

CRPF LA REOLE

<u>Hypothèses</u>		M	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
		NM	51,07	50,09	50,05	53,12	54,09	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	
Nb Journées			31 830	31 776	31 587	31 587	31 602	31 617	31 632	31 647	31 662	31 677	31 692	31 707	31 722	31 737
Tarif			53,19	55,78	57,91	60,04	60,34	60,64	60,95	61,25	61,56	61,86	62,17	62,48	62,80	63,11
						0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

BUDGET EMPAD LA REOLE		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	2 174 377	2 177 573	2 352 098	2 583 417	2 647 790	2 650 582	2 676 651	2 702 980	2 729 569	2 756 422	2 783 542	2 810 930	2 838 590	2 866 073
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	230 934	235 050	213 684	223 960	225 100	226 225	227 357	228 493	229 636	230 784	231 938	233 098	234 263	234 263
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	999 486	1 119 339	1 128 638	1 166 544	1 172 377	1 178 239	1 184 130	1 173 506	1 663 444	1 229 969	1 188 506	1 194 449	1 200 421	1 200 421
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	283 838	304 784	388 636	622 274	368 543	369 221	363 316	361 797	347 137	531 436	337 652	331 293	321 750	317 529
TOTAL 0	TOTAL DEPENSES	3 688 634	3 836 726	4 083 057	4 596 235	4 413 838	4 424 267	4 451 454	5 030 777	4 969 736	4 748 612	4 541 037	4 569 769	4 595 024	4 618 286

BUDGET EMPAD LA REOLE		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	1 188 291	1 193 371	1 485 781	1 904 005	1 793 852	1 811 790	1 829 908	1 848 207	1 866 689	1 885 356	1 904 210	1 923 252	1 942 484	1 961 909
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	551 426	605 386	623 628	637 502	637 502	643 877	650 316	656 819	663 387	670 021	683 488	690 323	697 227	697 227
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	1 667 821	1 752 396	1 807 896	1 896 483	1 906 873	1 917 315	1 927 816	1 938 374	1 948 989	1 959 662	1 970 393	1 981 182	1 992 030	1 992 972
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	180 263	239 792	202 814	174 245	95 030	94 367	94 367	641 823	483 165	373 924	118 823	118 823	106 483	104 333
TOTAL R	TOTAL RECETTES	3 587 799	3 790 945	4 120 119	4 612 236	4 433 255	4 467 349	4 502 407	5 085 223	4 962 230	4 688 963	4 670 147	4 706 745	4 731 321	4 756 441

RESULTAT NET		-300 835	-45 781	37 058	16 020	19 445	43 082	50 953	54 446	-7 535	-59 649	129 109	136 976	136 296	138 154
---------------------	--	----------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

G75 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G61 - Dotations aux Amortissements	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	220 270	480 011	287 974	284 537	277 351	275 522
G67 - Dotations aux Provisions	7 420	32 500	98 500	350 000	130 000	140 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0

775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777 - Quote part des subventions d'investissement	78 145	78 145	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	78 555	410	430	430	430	430	0
78 - Reprise de Provision	4 892	17 990	38 137	17 912	15 812	15 812	15 812	563 268	482 755	173 514	118 413	118 413	106 483	104 333	0

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		48 254	115 966	258 412	500 350	286 130	314 731	317 513	-227 107	-170 451	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
-----------------------------------	--	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS		221 038	359 999	194 701	36 808	37 530	34 330	35 136	1 541 315	2 214 313	386 385	157 304	159 461	161 853	164 281
TITRE 1 - REMBOURSEMENT DES DETTES		208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	91 667	169 381	159 151	157 104	159 461	161 853	164 281
	Antérieurs	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	35 967	16 886	4 368				
	Nouveaux								75 680	152 495	154 783	157 304	159 461	161 853	164 281
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS		12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954				

RESSOURCES		48 254	115 966	258 412	799 850	759 380	1 303 481	317 513	1 522 893	1 579 549	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		48 254	115 966	258 412	500 350	286 130	314 731	317 513	-227 107	-170 451	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
TITRE 1 - EMPRUNTS									1 750 000	1 750 000					
TITRE 2 - SUBVENTIONS		0	2 500	0	299 500	473 250	788 750								

APPORT AU FOND DE ROULEMENT				63 712	763 942	721 856	1 089 151	362 377				343 156	343 229	345 311	345 962
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT		-172 784	-241 534						-18 422	-434 764	-139 667				

ANNEXES 2 & 8 PARTIE HAUTE LA REOLE

Biens stables	6 727 906	6 389 604	6 421 642	6 461 642	6 461 642	6 461 642	6 461 642	7 931 090	9 956 022	10 182 976	10 182 976	10 182 976	10 182 976	10 182 976
Immobilisations incorporelles nettes	77	3 210	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432
Immobilisations corporelles brutes	6 363 945	6 386 394	6 620 436	6 432 030	6 432 030	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010
Immobilisations liées au PAI						0	0	1 449 648	3 494 590	3 721 534	3 721 534	3 721 534	3 721 534	3 721 534
Immobilisations financières														
Charges à répartir														
Autres														
Financements stables	6 297 524	6 248 759	6 247 090	6 690 032	7 307 972	8 251 394	8 404 106	10 231 377	12 028 078	12 214 370	12 305 052	12 393 872	12 473 185	12 549 170
Apports ou fonds associés	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887
Réserves des plus-values nettes														
Excédents affectés à l'investissement *	493 137	493 137	493 137	501 147	510 870	532 411	557 887	585 110	581 333	551 508	636 063	684 551	751 099	821 776
Subventions d'investissement	551 118	475 473	395 999	616 026	1 010 058	1 720 252	1 641 697	1 563 142	1 562 732	1 457 989	1 353 245	1 248 562	1 144 168	1 039 835
Anciennes	551 118	475 473	395 999	316 526	237 308	158 752	80 187	1 642	1 232	822	412	2	2	2
Liées au PAI				299 500	772 750	1 561 500	1 561 500	1 561 500	1 561 500	1 457 167	1 352 833	1 248 500	1 144 167	1 039 833
Différences sur réalisations d'immobilisations														
Emprunts - dettes financières	465 185	266 684	104 022	87 234	69 684	55 354	40 218	1 698 551	3 279 170	3 120 019	2 962 914	2 803 453	2 641 600	2 477 320
Anciennes	465 185	266 684	104 022	87 234	69 684	55 354	40 218	24 231	7 345	2 977	2 977	2 977	2 977	2 977
Liées au PAI								1 674 320	3 271 825	3 117 042	2 959 938	2 800 477	2 638 624	2 474 343
Amortissements des immobilisations	4 749 197	4 974 579	5 215 045	5 446 759	5 678 474	5 964 490	6 125 417	6 345 687	6 565 957	6 783 770	6 909 546	6 851 885	6 851 011	6 868 308
Amortissement des immobilisations du PAI									0	262 198	524 296	785 585	1 044 819	1 303 044
Autres														
FOND DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT	69 618	-140 645	-174 352	248 590	846 530	1 789 952	1 942 664	2 320 287	2 072 056	2 031 395	2 122 076	2 210 896	2 290 209	2 366 194
Variation du FRI		-210 262	-33 708	422 943	597 939	943 422	152 712	377 623	-248 231	-40 662	90 661	88 821	79 313	75 985
* Le motif des résultats sont affectés à l'investissement l'autre à la réserve de compensation														
Emplois	799 183	838 144	774 174	116 281	116 758	97 885	93 691	1 638 870	2 214 728	890 840	761 848	764 704	766 186	768 614
Subventions d'équipements inscrites au compte de résultat	78 145	78 145	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	410	104 743	104 743	104 743	104 333	104 333
Dont Quote part subventions versées au résultat (ancien)	78 145	78 145	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	410	410	410	410	0	0
Dont Quote part subventions versées au résultat (nouvelles)			0	0	0	0	0	0	0	104 333	104 333	104 333	104 333	104 333
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations														
Remboursement des emprunts	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	91 067	369 381	159 151	157 104	159 461	161 853	164 281
Dont antérieur au plan	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	15 987	16 886	4 368	0	0	0	0
Dont PAI			0	0	0	0	0	75 680	152 495	154 783	157 104	159 461	161 853	164 281
Investissement	12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954	0	0	0	0
Dont antérieur au PAI	12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954	0	0	0	0
Dont PAI														
Immobilisations financières - prêts, cautionnements														
Charges à répartir sur plusieurs exercices														
Ressources	224 686	227 882	240 464	539 225	714 688	1 036 307	246 403	1 997 493	1 966 492	450 187	352 529	353 025	345 499	344 599
Augmentation des fonds propres														
Réserves des plus-values nettes														
Subventions d'équipements reçues	0	2 500	0	299 500	473 250	788 750	0	0	0	0	0	0	0	0
Antérieures au PAI		2 500												
Liées au PAI				299 500	473 250	788 750								
Excédents affectés à l'investissement				8 030	9 723	21 541	25 476	27 223	-3 778	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Plus-values des cessions d'actifs														
Emprunts prévus au plan			0	0	0	0	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0
Dotations aux Amortissements	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	480 011	287 974	284 537	277 351	275 522
Actifs acquis avant le 1/1/2021	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	217 813	25 776	22 339	19 126	17 297
Acquisitions du plan									0	262 198	262 198	262 198	258 225	258 225
Caution reçues														
Provisions pour dépréciation des immobilisations			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices														
Variation du FRI	-74 497	-210 262	-33 710	422 944	597 939	943 422	152 712	377 623	-248 231	-40 662	90 661	88 821	79 313	75 985
FRI Initial	69 618													
FRI Cumulé		-140 645	-174 354	248 589	846 530	1 789 952	1 942 664	2 320 287	2 072 056	2 031 395	2 122 076	2 210 896	2 290 209	2 366 194

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE LA REOLE

Actifs stables d'exploitation	213 181	202 839	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064
Report à nouveau déficitaire (119)	233 181	269 839	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	455 530	460 917	549 564	889 662	1 013 572	1 159 302	1 308 566	912 971	576 388	477 383	477 383	532 266	598 264	667 341
Réserve de trésorerie (10635)														
Réserve de compensation (10696,10697)	183 442	174 319	202 603	210 613	220 336	241 877	267 353	294 576	290 798	260 974	325 529	394 017	462 165	531 242
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (110) affecté à :														
Réduction des charges d'exploitation														
Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	174 941	181 009	166 147	148 235	132 423	116 611	100 799	84 987	69 675	55 595	41 515	27 435	25 285	25 285
Provisions pour risques et charges (15)	97 147	104 989	155 814	505 814	635 814	775 814	915 814	508 358	140 915	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814
dont Risque et Charges	97 147	104 989	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814
dont PGE		0	70 000	430 000	550 000	690 000	830 000	412 544	55 101	0	0	0	0	0
Autres provisions		0	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	222 949	191 078	288 499	628 597	752 508	898 237	1 047 902	651 857	265 324	166 318	216 793	271 201	337 199	406 277
Variation du FRE		-31 271	97 421	340 098	123 911	145 729	149 664	-396 045	-386 533	-99 005	50 475	54 408	65 998	69 077
Emplois	105 707	63 771	38 137	17 912	15 812	15 812	15 812	563 268	482 755	68 181	14 080	14 080	2 150	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation	41 900	9 122												
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	58 915	36 659												
Reprise sur provisions réglementées	3 332	3 332	15 462	17 912	15 812	15 812	15 812	15 812	15 312	14 080	14 080	14 080	2 150	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	1 560	14 658	22 675	0	0	0	0	547 456	467 443	55 101	0	0	0	0
dont Risque et Charges	1 560	14 658	22 675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	0	547 456	467 443	55 101	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation														
Ressources	7 420	32 500	135 558	358 010	139 723	161 541	165 476	167 223	96 222	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie			28 283	8 010	9 723	21 541	25 476	27 223	-3 778	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Affectation du résultat à la réserve de compensation			8 775											
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation														
Dotation aux provisions régl. pour revt. des imm.	6 000	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotation aux provisions pour risques et charges	1 420	22 500	73 500	150 000	130 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CET)	1 420	22 500	3 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	70 000	150 000	130 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0
Dotation aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	-98 287	-31 271	97 421	340 098	123 911	145 729	149 664	-396 045	-386 533	-99 005	50 475	54 408	65 998	69 077
FRE Initial	222 949													
FRE Cumulé		191 078	288 499	628 597	752 508	898 237	1 047 902	651 857	265 324	166 318	216 793	271 201	337 199	406 277
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	291 967	50 433	114 147	877 188	1 599 038	2 688 189	2 990 565	2 972 143	2 337 380	2 197 713	2 338 969	2 482 098	2 627 409	2 772 471
Variation du FRNG		-241 533	63 714	763 041	721 850	1 089 151	302 377	-18 422	-634 764	-139 667	141 156	143 229	145 311	145 062
Vérité	-172 784	-241 534	63 712	763 042	721 850	1 089 151	302 377	-18 422	-634 764	-139 667	141 156	143 229	145 311	145 062

CRPA EHPAD SUD GIRONDE CONSOLIDES

<u>Hypothèses</u>		M	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ETP	M		100,38	97,40	98,98	104,18	107,17	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66
ETP	NM					7%	7%	6%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%
Nb journées			64 375	64 352	64 042	63 762	63 802	63 842	63 882	63 922	64 162	64 192	64 222	64 252	64 282
Tarif															

BUDGET EHPAD CONSOLIDES		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	4 305 355	4 303 509	4 672 855	5 130 457	5 267 389	5 295 781	5 347 704	5 400 142	5 453 098	5 506 579	5 560 590	5 615 135	5 670 221	5 725 400
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	395 456	426 195	421 325	449 279	451 525	453 783	456 052	458 332	460 624	462 927	465 242	467 568	0	0
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	2 029 165	2 251 830	2 249 117	2 335 845	2 353 371	2 371 043	2 325 736	3 554 382	2 874 326	2 452 960	2 423 727	2 442 022	0	0
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	586 017	548 772	835 491	1 025 739	639 960	666 069	678 229	689 492	852 924	1 012 549	809 622	796 442	774 278	755 988
TOTAL G	TOTAL DEPENSES	7 315 993	7 530 307	8 178 788	8 941 300	8 703 245	8 736 673	9 007 711	10 102 348	9 640 972	9 435 015	9 259 180	9 321 167	6 444 499	6 481 388

BUDGET EHPAD CONSOLIDES		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	2 526 436	2 569 388	3 107 935	3 773 076	3 630 557	3 666 863	3 703 532	3 740 567	3 777 973	3 815 752	3 853 910	3 892 449	3 931 373	3 970 687
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	1 040 251	1 117 395	1 136 329	1 174 623	1 179 368	1 240 184	1 252 586	1 265 111	1 277 762	1 290 540	1 303 446	1 316 480	1 329 645	1 342 941
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	3 367 324	3 559 359	3 666 257	3 828 270	3 849 825	3 871 500	3 893 296	3 915 212	3 949 562	3 971 165	3 992 886	4 014 725	4 036 683	4 048 795
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	303 475	315 016	313 635	255 334	145 220	142 701	277 641	1 285 889	698 845	389 604	333 119	332 607	316 333	314 183
TOTAL R	TOTAL RECETTES	7 237 486	7 541 158	8 224 156	9 031 302	8 804 971	8 921 249	9 127 054	10 206 780	9 794 142	9 467 062	9 483 361	9 536 261	9 614 034	9 676 606

RESULTAT NET		-78 509	12 851	45 368	90 002	101 726	134 573	119 343	104 432	63 170	32 047	224 180	235 094	3 109 536	3 195 218
--------------	--	---------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	---------	---------	-----------	-----------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

G75 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G81 - Dotations aux Amortissements	435 960	431 499	456 588	443 405	439 743	413 861	377 870	372 575	659 188	897 638	700 232	692 556	675 971	663 336	
G87 - Dotations aux Provisions	19 720	65 000	325 015	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	300 000	0	0	0	0	0	

775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777 - Quote part des subventions d'investissement	79 045	79 045	81 090	81 090	80 281	78 954	78 954	78 954	809	809	809	809	809	809	
78 - Rupture de Provision	11 197	23 247	80 592	27 184	24 840	23 649	158 588	1 166 836	657 937	348 696	292 210	291 698	276 233	274 083	

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		286 929	409 058	664 688	949 533	616 349	690 833	519 672	-523 783	163 613	580 180	631 393	635 143	3 569 273	3 584 470
----------------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS	2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
TITRE 1 - REMBOUSEMENT DES DETTES	232 439	469 394	206 947	66 422	66 783	582 833	3 024 169	6 074 534	4 548 392	862 331	413 196	417 243	422 857	428 547
Antérieurs	213 677	204 257	167 253	26 422	26 783	7 164	129 448	1 778 607	2 454 222	635 376	413 196	417 243	422 857	428 547
Nouveaux	0	0	0	20 000	20 000	0	121 881	1 694 933	2 293 283	478 411	254 599	257 782	261 004	264 267
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS	18 763	264 847	39 694	40 000	40 000	575 669	2 894 721	4 295 928	2 094 171	226 954	0	0	0	0

RESSOURCES	2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	286 929	409 058	664 688	949 533	616 349	690 833	519 672	-523 783	163 613	580 180	631 393	635 143	3 569 273	3 584 470
TITRE 1 - EMPRUNTS	0	0	0	0	0	0	2 750 000	4 500 000	1 750 000	0	0	0	0	0
TITRE 2 - SUBVENTIONS	0	5 000	0	639 000	882 500	1 637 500	0	0	0	0	0	0	0	0

APPORT AU FOND DE ROULEMENT		54 490		457 741	1 522 111	1 532 066	1 745 900	245 503			218 197	217 901	216 041	211 709
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT			-55 046						-2 098 317	-2 634 780	-282 150			

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE EHPAD SUD GIRONDE CONSOLIDES

Actifs stables d'exploitation	297 566	378 113	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637
Report à nouveau déficitaire (119)	297 566	378 113	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	802 068	958 719	1 287 706	1 830 570	2 026 547	2 325 186	2 486 270	1 636 651	1 280 049	1 201 460	1 295 423	1 395 935	1 512 785	1 638 317
Réserve de trésorerie (10685)														
Réserve de compensation (10686,10687)	270 035	363 483	468 496	513 497	564 360	631 647	691 319	743 534	775 119	791 143	903 233	1 020 780	1 140 360	1 265 892
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (130) affecté à :														
Réduction des charges d'exploitation														
Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	272 462	283 813	249 390	222 206	197 367	173 719	151 996	130 752	139 009	90 487	72 370	54 755	52 605	52 605
Provisions pour risques et charges (15)	244 382	274 724	498 570	1 023 570	1 203 570	1 448 570	1 571 706	671 114	303 671	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570
dont Risque et Charges	244 382	274 724	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570
dont PGE	0	0	250 000	775 000	955 000	1 206 000	1 323 136	432 544	55 101	0	0	0	0	0
Autres provisions	16 250	16 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	505 502	560 107	851 069	1 393 887	1 599 910	1 888 550	2 049 634	1 180 014	823 412	764 823	858 787	958 719	1 076 149	1 201 681
Variation du FRE														
Impôts	140 334	112 935	147 891	27 184	24 840	23 648	158 588	1 196 836	488 187	74 612	18 127	17 615	2 150	0
Impôts	140 334	112 935	147 891	27 184	24 840	23 648	158 588	1 196 836	488 187	74 612	18 127	17 615	2 150	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation	41 900	9 122	0											
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	87 218	80 547	67 299											
Reprise sur provisions réglementées	8 077	8 589	34 424	27 184	24 840	23 648	21 724	21 244	20 744	19 532	18 127	17 615	2 150	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	3 120	14 658	46 169	0	0	0	136 864	1 145 592	467 443	55 381	0	0	0	0
dont Risque et Charges	3 120	14 658	46 169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	136 864	1 145 592	467 443	55 381	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation	70 329	167 520	438 854	570 001	230 863	312 287	319 672	297 216	131 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Recettes	70 329	167 520	438 854	570 001	230 863	312 287	319 672	297 216	131 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie														
Affectation du résultat à la réserve de compensation	23 233	102 520	105 064	45 001	50 863	67 287	59 672	52 216	31 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation	27 376	0	1 775											
Dotations aux provisions régl. pour revt. des imms	18 300	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 420	45 000	270 015	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	100 000	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CIT)	1 420	45 000	20 015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	250 000	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	100 000	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	55 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	-69 986	54 605	290 963	542 818	206 024	288 639	161 084	-809 620	-356 602	-58 589	93 963	99 932	117 430	125 532
FRE Initial	505 502													
FRE Cumulé		560 107	851 069	1 393 887	1 599 910	1 888 550	2 049 634	1 180 014	823 412	764 823	858 787	958 719	1 076 149	1 201 681
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	-130 223	-185 289	273 647	1 798 948	3 333 484	5 064 654	5 295 021	4 630 385	4 023 631	3 964 067	4 182 264	4 400 165	4 616 205	4 827 974
Variation du FRNG														
Vérif		-55 046	458 913	1 525 303	1 534 536	1 731 170	230 367	-664 656	-606 734	-59 564	218 197	217 901	216 041	211 789

Annexe 6: TABLEAU DES EMPRUNTS AUTORISES ET CONTRACTES								
Organisme prêteur	Date de souscription	Durée (années)	Taux	Capital emprunté	Dette en fin d'exercice précédent (2020)		Remboursement du capital de l'année n (2021)	Montant des intérêts de l'année n (2021)
					Capital	Intérêt		
Caisse d'épargne	2000	20	euribor 3mo	1 543 546,30 €	- €	- €	FIN le 25/10/2020	
CRAMA	2002	19	0%	337 564,66 €	- €	- €	FIN le 25/10/2020	
CRCA	2011	15	5,51%	270 000,00 €	139 675,30 €	26 378,46 €	19 266,04 €	7 063,71 €
IRCANTEC	2002	19	3,50%	46 649,40 €	- €	- €	FIN le 25/01/2020	
ORGANIC	2003	20	0%	79 273,49 €	3 963,67 €	- €	3 963,67 €	- €

www.cnsa.fr
www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

CNSA
66, avenue du Maine – 75682 Paris cedex 14
Tél. : 01 53 91 28 00 – contact@cnsa.fr



14 BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION

BUDGET GLOBAL D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL - REHABILITATION EHPAD LA REOLE	PHASE PTD	AMP LI
Branchements aux réseaux publics (ERDF / GRDF / EU / EV / EP / FT)	hors	80 000 €
Extension transformateur & Tarif vert	hors	50 000 €
Dévoisement VRD + impacts divers terrain	hors	400 000 €
Prise en compte surcoût HQE	hors	- €
TRAVAUX NEUF ET REHABILITATION COMPLETE		3 613 000 €
Aléas	5%	180 650 €
TOTAL TRAVAUX	HT	4 323 650 €
Maitrise d'œuvre (mission de base + diag + sig +	12,50%	501 625 €
OPC (Forfait mensuel x mois de travaux) Prix mensuel 1 802 €	1,00%	43 237 €
Coordination SSI	0,30%	12 971 €
Aléas (restructuration, opérations à tiroir, neuf en extension)	5,00%	81 289 €
MAITRISE D'OEUVRE	13,80%	639 121 €
Diagnostic SSI existant		6 500 €
Diagnostic structure		10 000 €
Diagnostic pollution	hors	- €
Diagnostic Amiante et Plomb Zones de trav 1000 Nbre prélèv.		10 000 €
Diagnostic BE ENVIRONNEMENT		30 000 €
Relevés Géomètre existants		25 000 €
Sondages de sol (missions G2 AVP / G2 PRO / G4 / G5)		20 000 €
BET Loi sur l'eau		6 000 €
Indemnités concours MOE		60 000 €
AMO HQE	hors	- €
AMO - Faisabilité + PTD		25 000 €
AMO COP sur travaux + hono sans aléas	1,80%	107 196 €
Bureau de Contrôle (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel // DF	0,80%	34 589 €
Bureau de contrôle - Missions Compl. (ICPE / ATEX)		10 000 €
SPS (Forfait mensuel x mois de travaux) Nombre 28 1 200 €		33 600 €
Frais juridique (Huissier Constat affichage, avocat,...)		10 000 €
Signalétique		20 000 €
Autres frais (communication, divers ...)	hors	- €
Aléas sur assiette aléas moe+travaux	10,00%	26 194 €
MAITRISE D'OUVRAGE	HT	434 079 €
Assurance DO & CNR TTC	1,00%	62 130 €
Assurance TRC TTC	0,30%	17 616 €
Assurance RCMO TTC	0,10%	5 872 €
ASSURANCES CONSTRUCTION	TTC	85 618 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	5 482 468 €
TAUX DE TVA A 20%	TVA	1 096 494 €
valeur juil 2021	TTC	6 578 962 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	5 482 468 €
TAUX DE TVA A 10%	TVA	548 247 €
valeur juil 2021	TTC	6 030 715 €



CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE

EHPAD DE LA REOLE

Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes LA REOLE

PROGRAMME

Prescriptions fonctionnelles et techniques

Document rédigé par AMP-LI le 05/07/2021 – Version du 12/07/2021 – 17h56
Sous commande et validation du Maître d'ouvrage le CH SUD GIRONDE

Définition des sigles

Table des matières

1	PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT	4
2	CADRE DE L'ETUDE	5
2.1	SOUTIEN DES EHPAD : PLAN DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ	5
2.2	PLAN DE RELANCE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE	6
3	DÉFINITION ET LIMITES DU PROJET	6
3.1	OBJECTIF DE RÉNOVATION GÉNÉRALE	6
3.2	ADAPTATION DE L'ENTRÉE , CRÉATION D'UN SAS	8
3.3	AMÉNAGEMENT DES VESTIAIRES DU PERSONNEL	8
3.4	CRÉATION D'UNE SALLE À MANGER COMMUNE ET FONCTIONNELLE	8
3.5	RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX INFIRMIERS	8
3.6	RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	8
3.7	LIMITES ET CONTRAINTES	9
4	CONTRAINTES URBAINES RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES	10
4.1	ENVIRONNEMENT	10
4.2	PARCELLE CADASTRALE	11
4.3	RÈGLEMENTATIONS.....	12
4.3.1	Urbaine	12
4.3.2	Sismicité - Neige et vent	13
4.3.3	Températures et pluviométrie :	14
4.3.4	Classement de l'établissement.....	15
4.3.5	Contrôle technique.....	15
5	PRINCIPES DE CONCEPTION GÉNÉRALE	15
6	CAPACITAIRE ET CARACTERISTIQUES DIM	16
7	ORGANISATION ACTUELLE DU SITE	17
7.1	FLUX EXTÉRIEURS	17
7.2	ZONES ET FLUX INTÉRIEURS	18
8	DONNÉES TECHNIQUES ET CONSOMMATIONS	20
8.1	GÉNÉRALITÉS	20
8.2	CONSOMMATIONS.....	21
9	PROGRAMME GÉNÉRAL.....	22
9.1	CONFORT DES PATIENTS.....	22
9.2	ACCESSIBILITÉ	24

9.3	RÉPONSE À LA RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE.....	24
9.4	CONDITION DE TRAVAIL DES PERSONNELS	25
9.5	NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES	26
10	PROGRAMME PAR SURFACES	27
10.1	A - ACCUEIL, ADMINISTRATION.....	27
10.2	B - ESPACES DE VIE COLLECTIVE / SALLES D'ACTIVITÉS.....	28
10.3	C – UNITÉS DE VIE / HÉBERGEMENT	29
10.4	D - ESPACES DU PERSONNEL ET LOGISTIQUE ET E- LOGISTIQUE	31
10.5	TRAVAUX GÉNÉRALISÉS À TOUT LE BÂTIMENT ET SON ENVELOPPE.....	32
11	CONCEPTION DES LOCAUX :.....	33
11.1	RÉSEAUX EXISTANTS	33
11.1.1	Assainissement	33
11.1.2	Eaux pluviales	33
11.1.3	Électricité	33
11.1.4	Éclairage des aires extérieurs	33
11.2	GROS ŒUVRE ET FAÇADES	33
11.2.1	Parois verticales extérieures.....	33
11.2.2	Les planchers	34
11.3	ÉCLAIRAGE	34
11.4	MENUISERIES EXTÉRIEURES - OCCULTATION.....	34
11.5	ISOLATION ACOUSTIQUE	34
11.6	REVÊTEMENTS DE SOLS ET REVÊTEMENTS MURAUX	35
11.7	FAUX-PLAFONDS :.....	35
11.8	SIGNALÉTIQUE :.....	35
11.9	ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES :.....	35
	WIFI : 35	
	Contrôle d'accès	35
11.10	CHAUFFAGE / VENTILATION / RAFRAICHISSEMENT	35
11.11	PLOMBERIE - SANITAIRES	36
11.12	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	36
11.13	SÉCURITÉ INCENDIE	36
12	ORGANISATION DES TRAVAUX , PHASAGE ET CALENDRIER.....	36
13	ENVELOPPE BUDGETAIRE TRAVAUX.....	38
14	BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION	40

1 PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT



Situé à une soixantaine de kilomètres de Bordeaux, entre Langon et Marmande, l'EHPAD de La Réole est implanté sur les hauteurs de la ville, sur le site du Centre Hospitalier Sud Gironde. C'est dans ce cadre avantageux que l'EHPAD de La Réole est situé.

Maison de retraite
Chemin de Ronde
BP 90055
33192 LA REOLE
tél : 05 56 61 52 90

Cet établissement a été transformé en EHPAD le 1er janvier 2005, date à laquelle il a signé une Convention Tripartite (État, Conseil Général, Centre Hospitalier), symbole de l'engagement de son équipe dans une Démarche Qualité visant à une amélioration continue des prestations proposées, dans le respect le plus strict de la "Charte des Droits et des Libertés de la Personne Âgée Dépendante" et de la "Charte des Droits et Libertés de la Personne Accueillie".

À ce jour, la structure compte 88 lits, occupés en 2019 à 97.06%, présentant un GIR moyen pondéré de 772 en 2020 (contre un GMP de 597 en 2016)

2 CADRE DE L'ETUDE

2.1 SOUTIEN DES EHPAD : PLAN DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ

En parallèle du plan Ségur développé par le Ministre de la Santé, Olivier Verran le 21 juillet 2020, celui-ci a précisé que les Ehpad feraient l'objet d'un soutien spécifique, ciblé sur certains thèmes.

La présente étude a pour objectif d'apporter une vision globale des améliorations à développer pour la structure de l'Ehpad du Centre Hospitalier Sud Gironde sur la commune de Langon et entrant dans le cadre du plan de soutien précité.

Si le plan Ségur concerne les moyens à consacrer aux formations et rémunérations du personnel hospitalier, le plan annoncé en parallèle concerne des investissements nécessaires à l'amélioration du confort des patients et des conditions de travail du personnel, en mettant en premier plan, le confort thermique et la consommation énergétique et le niveau d'équipement numérique.

Extrait du discours du Ministre de la Santé, Olivier Verran le 21 juillet 2020 :

« En complément, nous financerons des priorités d'investissement structurelles : 2,1 milliards d'euros seront consacrés aux établissements médico-sociaux. Le secteur médico-social sera un des grands bénéficiaires de notre plan d'investissement.

Les établissements qui accueillent des personnes âgées dépendantes doivent bénéficier de ces investissements pour se **moderniser**, se **rénover** et accueillir les résidents dans les meilleures conditions. C'est au moins un quart des places en EHPAD qui pourront ainsi être rénovées, rendus plus **confortables**, plus **accessibles** et conformes à **la réglementation énergétique**.

Nous améliorerons les **conditions de travail des personnels** avec de l'équipement courant, des rails de transfert, des fauteuils électriques, des capteurs de détection des chutes, des enfile-bas de contention, autant d'exemples concrets qui peuvent changer la donne en établissement, sans même parler du **numérique** qui doit une bonne fois pour toutes franchir les portes des EHPAD. »

Après présentation des établissements et de leurs données d'exploitation, les besoins importants des 2 établissements sur les thèmes suivants seront énumérés, constatés et des propositions d'amélioration seront évoquées et chiffrées.

- ✓ Confort des patients
- ✓ Accessibilité
- ✓ Conformité réglementaire énergétique, ou niveau de réponse à celle-ci
- ✓ Condition de travail des personnels
- ✓ Niveau d'équipements et infrastructures numériques

2.2 PLAN DE RELANCE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Dans la présentation du plan de relance majeur et inédit de l'économie française, le 3 septembre 2020, le Premier Ministre Jean Castex a annoncé des mesures fortes ciblées sur 3 axes dont celui de l'écologie et en particulier la transition énergétique. Au sein de ce volet sont particulièrement concernés les bâtiments publics.

Extrait du développement du plan de relance

« De manière générale, il s'agira de financer 3 types d'opérations de rénovation :

1. Actions dites à gain rapide présentant un fort retour sur investissement (contrôle pilotage et régulation des systèmes de chauffage, modernisation des systèmes d'éclairage, ...)
2. Travaux de rénovation énergétique relevant du gros entretien ou du renouvellement des systèmes (isolation du bâti, changement des équipements, ...)
3. Opérations immobilières de réhabilitation lourde incluant d'autres volets que la rénovation énergétique (mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, confort, ...)

3 DÉFINITION ET LIMITES DU PROJET

3.1 OBJECTIF DE RÉNOVATION GÉNÉRALE

L'établissement n'a pas connu de rénovation majeure depuis sa construction en 1998. Il s'est dégradé peu à peu : son taux de vétusté est tel que :

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 974 579 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 389 404 €
		77,9%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.

Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetu:

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	4 149 320 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 357 196 €
		77,5%

* y compris le compte 2122

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	825 259 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 032 208 €
		80,0%

LA REOLE				
Données				
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUML	TX VETUSTUE
H2051	3 210	3 133	77	2%
H21314	5 054 416	1 166 070	3 888 347	77%
H21354	298 083	38 519	259 565	87%
H2138	4 697	3 288	1 409	30%
H21534	5 895	2 918	2 977	50%
H21544	532 383	164 492	367 892	69%
H218314	2 132	-	2 132	100%
H218324	21 139	404	20 735	98%
H21844	453 917	34 793	419 125	92%
H21881	3 927	678	3 249	83%
H21814	9 604	532	9 072	94%
Total général	6 389 404	1 414 825	4 974 579	78%

Il n'a pas bénéficié pas d'investissement régulier pour le maintenir en état technique, ou dans un niveau de confort adapté au vieillissement de ses résidents dont les GIR et les niveaux de dépendance augmentaient. Le personnel a donc été de plus en plus mobilisé pour des résidents de moins en moins autonomes mais avec des moyens restants identiques.

Ainsi devant la vétusté de l'établissement, la présente programmation a pour but de définir les travaux à effectuer et les équipements à installer à la fois pour :

- mettre aux normes les installations,
- assurer conditions de base à remplir pour délivrer les soins attendus
- améliorer le confort de vie des résidents
- améliorer les conditions de travail des personnels.

L'étude répond aux thèmes principaux suivants :

- Confort des patients
- Accessibilité
- Réponse à la réglementation énergétique
- Condition de travail des personnels
- Niveau d'équipements et infrastructures numériques

L'opération consiste ainsi en un réaménagement et une restructuration et doit concilier consensuellement les aspects suivants :

- Un projet fonctionnel, économe, aux ressources mutualisées et optimisées
- Un projet permettant d'accueillir les résidents en toute sécurité et avec des installations adaptées et confortables
- Un projet permettant une réponse très améliorée aux performances énergétiques attendues aujourd'hui
- Un projet qui soit un outil de travail adapté pour tout le personnel
- Un projet mis en œuvre rapidement minimisant les perturbations induites pour le fonctionnement de l'établissement, donc en étant adapté avec un phasage permettant de cloisonner physiquement les opérations de rénovation

En plus des travaux qui concernent toutes les surfaces de l'établissement pour une rénovation complète des appareils sanitaires, remise en peinture et rafraîchissements, il est prévu de réaménager spécifiquement l'entrée, les vestiaires, les locaux de vie et les locaux de soins.

3.2 ADAPTATION DE L'ENTRÉE , CRÉATION D'UN SAS

À ce jour, la porte d'entrée principale se manœuvre manuellement, de plus elle est très lourde. Par ailleurs, il n'y a pas de sas. Ce point est à corriger en particulier. Il sera alors créé un sas qui présentera 2 portes automatiques successives.

3.3 AMÉNAGEMENT DES VESTIAIRES DU PERSONNEL

Les personnels doivent passer devant les résidents en prenant leur service, avant de se changer dans les vestiaires. Un réaménagement fonctionnel de l'entrée et des vestiaires corrigera alors ce point

3.4 CRÉATION D'UNE SALLE À MANGER COMMUNE ET FONCTIONNELLE

Afin de créer un point de rassemblement plus adapté et en permettant au personnel de pouvoir gérer les déplacements et le service des résidents pour le plus grand nombre, une salle à manger centrale sera créée en RDC.

3.5 RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX INFIRMIERS

Les visites effectuées ont permis de voir que les personnels n'avaient pas la place suffisante pour gérer les dotations des différents chariots de soins, opérer les transmissions etc...en effet la médication s'alourdisant, cela crée automatiquement des manipulations et des approvisionnements plus importants qu'auparavant. Il faut alors revoir les locaux de soins.

3.6 RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'objectif énergétique est d'atteindre des réductions minimales de 40% sur chacun des 2 critères bâti et bâtiment :

- $U_{bât\ projet} = U_{bât\ initial} - 40\%$
- $Cep\ projet = Cep\ initial - 40\%$

Le Cep comprend les postes de chauffage, refroidissement, la production d'ECS, l'éclairage et les auxiliaires de distribution.

Il est donc prévu les travaux suivants, à adapter selon proposition du groupement :

- Isolation des murs extérieurs et murs sur locaux non chauffés, remplissage des ouvertures vitrées à grande déperdition
- Isolation ou vérification de l'isolation des planchers bas sur extérieurs et sur locaux non chauffés
- Isolation ou vérification de la performance de l'isolation des plafonds sur combles perdus
- Remplacement des menuiseries des communs et des chambres
- Amélioration de la régulation des terminaux de chauffage - radiateurs et robinets thermostatiques
- Amélioration de la ventilation et du renouvellement d'air

- Isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Remplacement de l'éclairage par des appareils économes à Leds

Le diagnostic énergétique est en cours pour permettre l'objectivation des résultats à atteindre lors de la rénovation de la structure

3.7 LIMITES ET CONTRAINTES

L'établissement prévoit donc un investissement conséquent pour la rénovation du bâtiment, investissement au niveau nécessaire pour rendre la structure à ce qui est normal d'attendre pour l'accueil, le soin et séjour des résidents. Un soin particulier sera aussi apporté aux réflexions et mises en œuvre de solutions permettant l'adaptation à moindres frais des locaux aux enjeux de santé des seniors dépendants de demain.

Il sera nécessaire de maintenir la capacité d'accueil pendant les travaux. La création de l'unité protégée de 10 lits sur l'Ehpad de Langon, Val de Brion permettra de reloger certains résidents et de libérer 10 à 12 lits, correspondant à une demi-unité (4 unités de 22 lits) .

Comme tous travaux en site occupé, ils devront faire l'objet de précautions particulières pour minimiser les nuisances aux résidents : bruits, poussière, condamnation des locaux ...

Les limites physiques de l'opération sont les murs de l'établissements, la reprise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grande parties vitrées.

Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables.

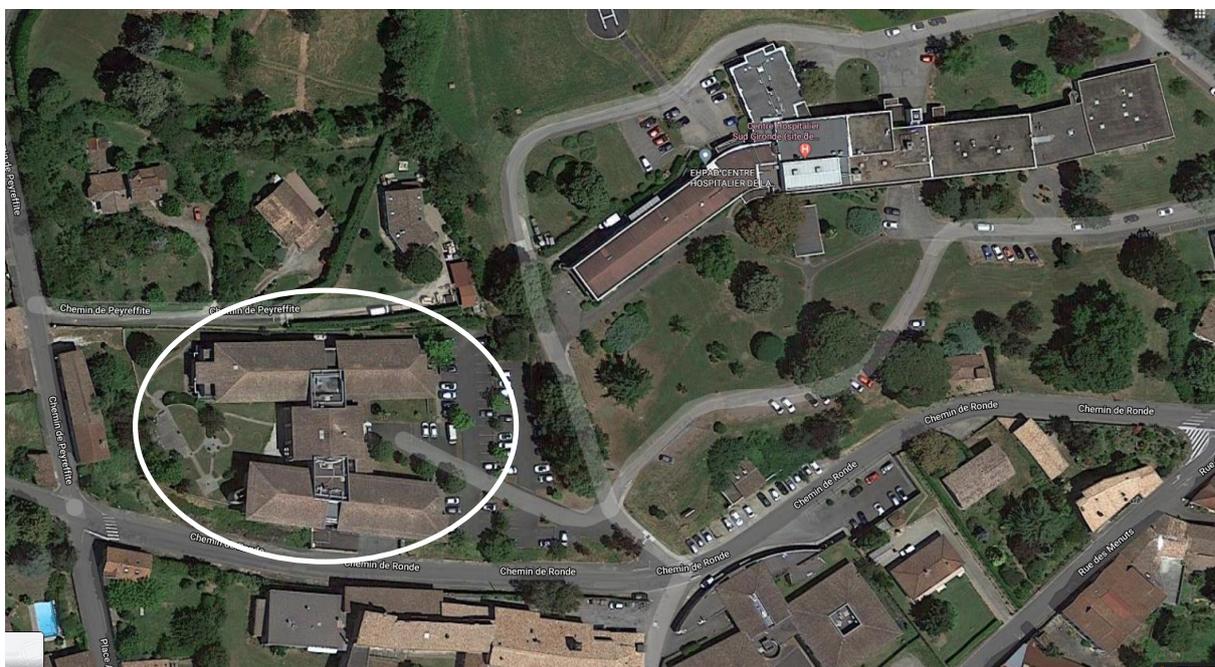
Il est également prévu de reprendre une partie des clôtures et les portillons d'accès.

Les contraintes calendaires et financières font parties intégrantes des équations développées. La maîtrise d'œuvre aura à les respecter autant que les contraintes fonctionnelles et techniques.

Les personnels ont été rencontrés et les locaux visités en Aout 2020, juin et juillet 2021

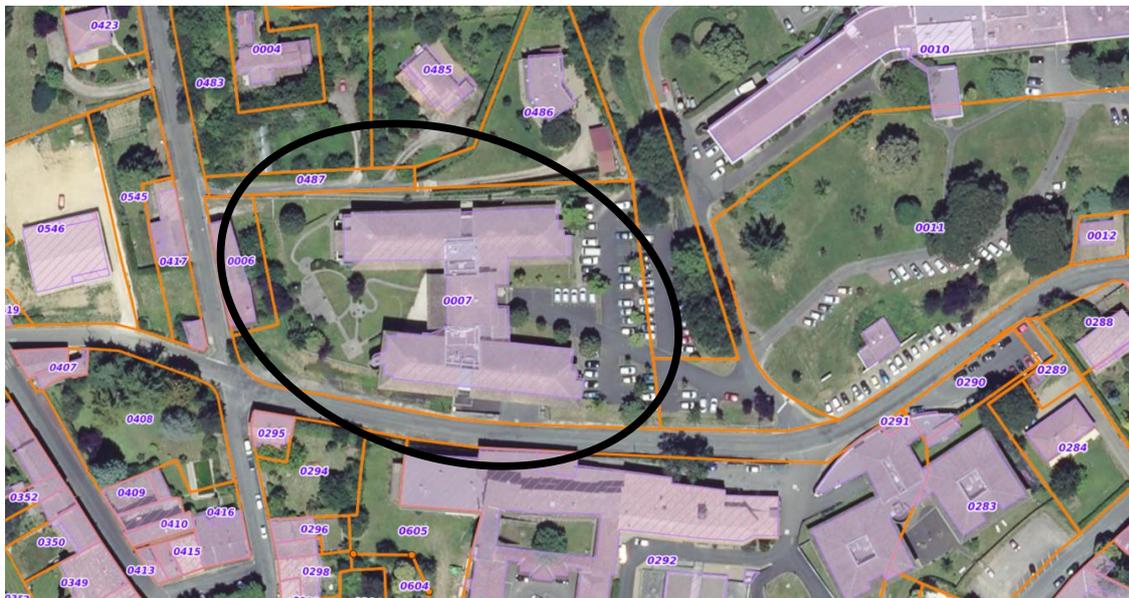
4 CONTRAINTES URBAINES RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

4.1 ENVIRONNEMENT



L'établissement est situé en hauteur de ville, dans une zone présentant d'autres infrastructures publiques médico-sociales. Il est connecté au centre hospitalier. Cette connexion est importante notamment pour des raisons logistiques et également pour faciliter les flux du personnel médical, comme ceux des patients qui peuvent aller en consultation ou en soin directement au CH.

4.2 PARCELLE CADASTRALE



La parcelle occupée par le bâtiment de l'Ehpad, est la parcelle :

Parcelle 136 - FEUILLE 000 AN 01 - COMMUNE : LA REOLE (33)

Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1458593.22 Y=4158482.32
Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (44° 35' 8" N - 0° 2' 28" O) - Latitude = 44.585598 N - Longitude = 0.040779 O

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 AN 7
Contenance cadastrale de la parcelle	7 250 mètre carré
Adresse de la parcelle	CHE DE RONDE 33190 LA REOLE

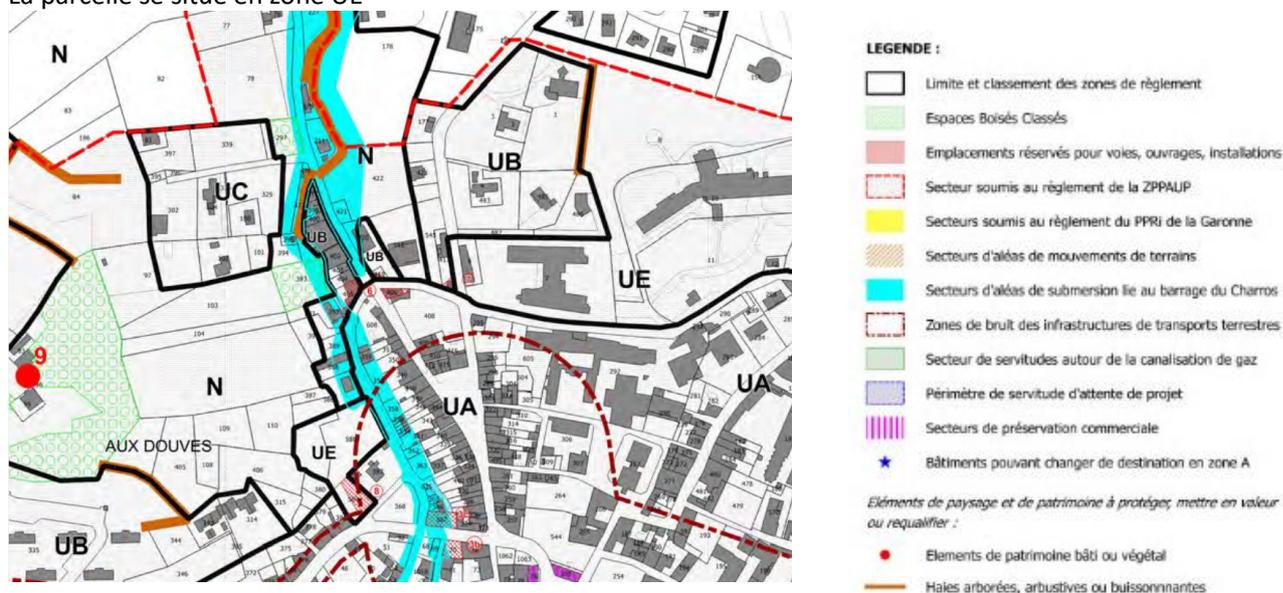
EDITER

4.3 RÈGLEMENTATIONS

4.3.1 Urbaine

Le projet se conformera aux règles d’urbanisme de la Ville de La Réole

La parcelle se situe en zone UE



La zone UE comprend les secteurs dédiés aux équipements publics et d’intérêt collectif. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements de services publics ou relevant d’un intérêt collectif.



L'établissement est proche d'un bâtiment remarquable du patrimoine de la Ville.

Source <https://www.lareole.fr/projets-de-ville/urbanisme/>

4.3.2 Sismicité - Neige et vent

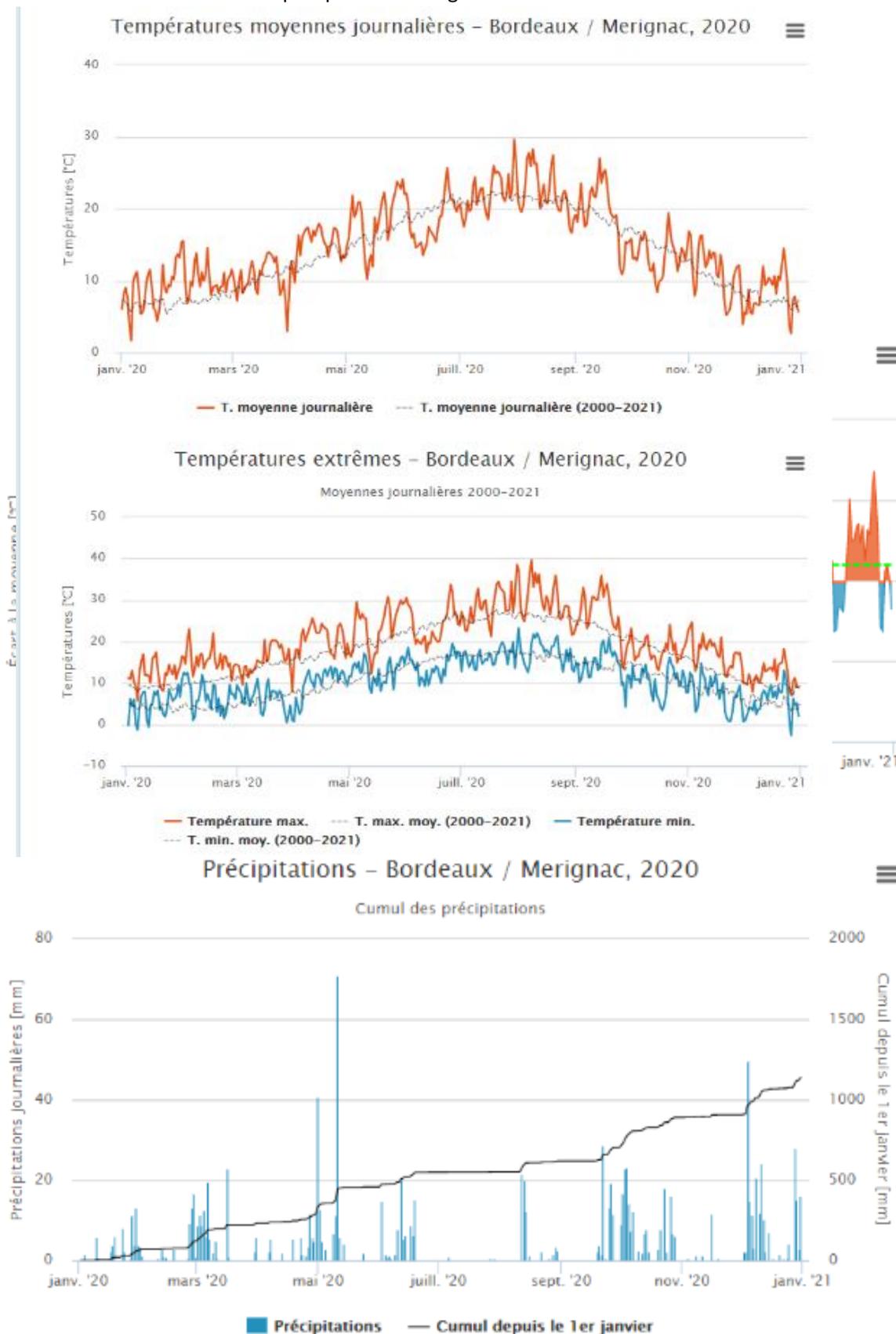
- Altitude à l'entrée du site est de 57m NGF, 55 m NGF à l'entrée principale du bâtiment, et 51 en terrasse arrière.
- Zone thermique : H2c
- Zone Gel : Gel faible ou modéré
- Zone neige A2
- Zone sismique type 1 – Très Faible Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.
- Vent Zone vent 1

« année précéd. Données climatiques pour Bordeaux / Merignac - 2020 année suiv. »

Mois	Température [°C]			Vent [km/h]		Ensoleillement ⁴ [h]	Précipitations totales ⁵ [mm]	Pression ⁶ [hPa]	
	Min, ¹	Max, ²	Moy, ³	Moy, ³	Max,			Min,	Max,
Janv.	-1.3	17.4	8.6	0	33.3	93h 12min	67.3	1011.6	1039.5
Févr.	1.0	23.0	10.5	0	40.7	114h 48min	60.7	1001.5	1036.7
Mars	0.5	20.4	10.2	0	53.7	179h 0min	105.7	988.2	1031.2
Avr.	2.5	25.6	15.2	0	38.9	176h 30min	104.6	1007.3	1025
Mai	7.6	30.7	18.6	0	33.3	264h 18min	122.0	997.1	1034.6
Juin	9.2	33.7	18.4	0	29.6	194h 54min	91.6	1001.6	1027.7
Juill.	13.1	36.5	22.3	0	22.2	268h 18min	3.0	1010.2	1025.4
Août	12.6	39.6	22.4	0	42.6	201h 54min	66.8	1003.6	1025.1
Sept.	4.3	35.9	19.6	0	38.9	217h 0min	90.4	1007.9	1027.7
Oct.	3.4	24.0	13.5	0	44.4	81h 0min	179.3	984.7	1028.9
Nov.	0.7	24.6	11.3	0	35.2	163h 54min	16.9	1008.2	1036.5
Déc.	-2.6	18.2	8.3	0	40.7	47h 0min	241.3	985.4	1033.4
	-2.6	39.6	14.9	0	53.7	2021h 48min	1149.6	984.7	1039.5

4.3.3 Températures et pluviométrie :

Centre de relevés météo France le plus proche : Mérignac



Sources : <https://prevision-meteo.ch/climat/mensuel/bordeaux-merignac/2020>

4.3.4 Classement de l'établissement

Établissement régi par la réglementation ERP type J 4ème catégorie
Non concerné par le classement en ICPE

4.3.5 Contrôle technique

Pendant le déroulement de l'opération, un organisme agréé sera chargé de vérifier la conformité des travaux aux dispositions du règlement de sécurité ainsi que la solidité des ouvrages, notamment sur avoisinants s'il devait être effectué des travaux majeurs sur structure, en raison de liaison avec un bâtiment tiers, celui du CH.

5 PRINCIPES DE CONCEPTION GÉNÉRALE

D'une manière générale, toute solution technique est admise sous réserve :

- du respect des réglementations en vigueur, du D.T.U., des normes et règles de l'art,
- d'être adaptée aux sujétions du programme, et aux contraintes induites par les constructions existantes
- d'être d'un entretien facile, de ne pas engendrer de dépenses particulières de fonctionnement et de maintenance.

Toutes les prescriptions applicables au projet sont assujetties à une contrainte très spécifique qui est la longévité de l'ouvrage soumis à un usage dense et intense pour certaines parties.

Tout l'effort des concepteurs doit porter sur l'intégration de cette donnée essentielle dans le travail d'élaboration du projet. Le choix et l'examen des projets reposeront sur l'examen particulièrement attentif de ce critère. La conception devra permettre une maintenance et des opérations de gros entretien aisées et économes.

La qualité de la conception et de la réalisation des travaux décrits par le présent programme participe au bien être des résidents et familles, incite au respect des personnes et des lieux, au confort de travail des personnels et soignants.

La prise en compte de certains points particuliers dans sa réalisation doit y concourir, par exemple :

- l'organisation fonctionnelle,
- l'isolement de certains espaces par rapport au voisinage,
- le traitement acoustique (proximité avec le périphérique) et thermique,
- l'éclairage naturel,
- la qualité générale de la construction et de la rénovation et les matériaux employés, leur pérennité et leur facilité d'entretien,
- la prise en compte de la protection des locaux et des installations vis-à-vis de la sécurité des résidents, tant par manœuvre involontaire que par intrusion.
- la signalétique.

6 CAPACITAIRE ET CARACTERISTIQUES DIM

À ce jour l'établissement compte 88 lits, repartis en 4 unités de 22 sous découpées en 2 ailes chacune. Les chiffres des données médicales ont évolué de la façon suivante

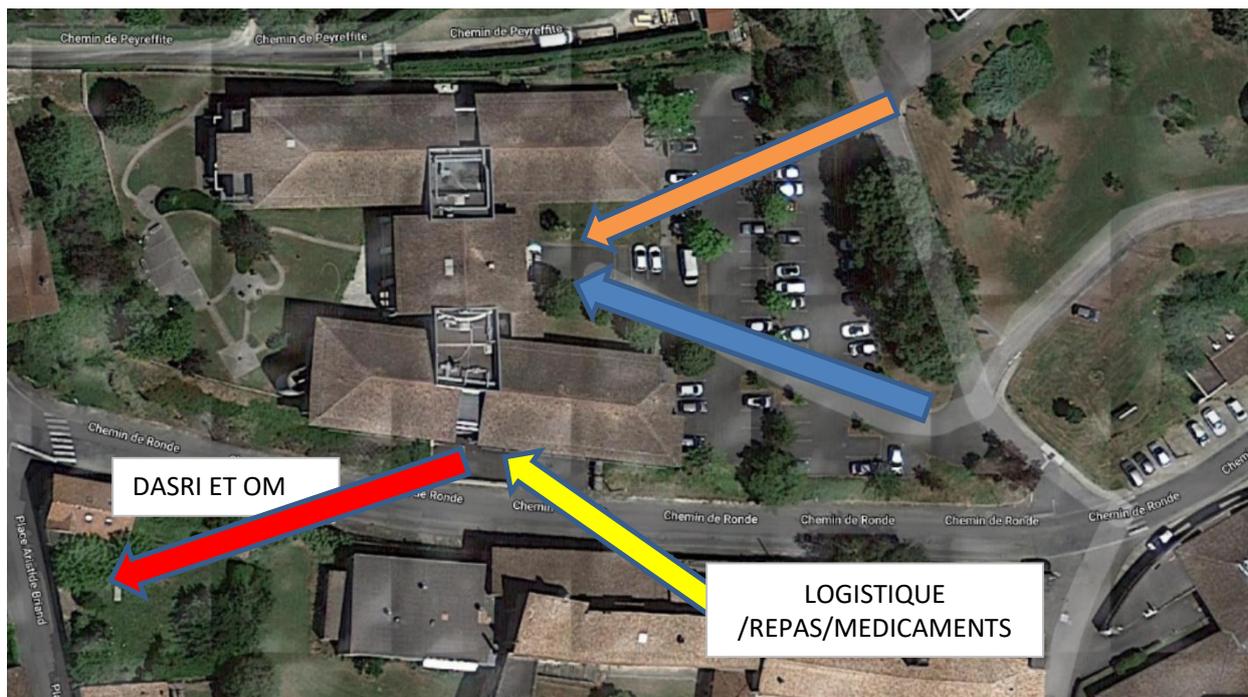
		Ehpad La Réole	
		2018	2019
Nombre de résidents		88	88
Taux d'occupation		97,27%	97,06%
Durée moyenne de séjour		?	1469 jours/ 4 ans
GMP		2016 597	2020 772
Répartition GIR	GIR 1-2	26%	23%
	GIR 3-4	56%	59%
	GIR 5-6	17%	18%
PMP	165 Validé en 2016	222 Validé en 2020	
Répartition Pathos (*): coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	35%	69% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	44%	81% (*)
	Déments « perturbateurs »		40% (*)
	Pathologies psychotiques		27%
	STMI (soins médico-techniques importants)		12,50%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	84 ans	85 ans
	+90 ans	36	37
	80-90	20	26
	70-80	13	16
	60-70	0	1
-60 ans	1	0	
femmes		60	63
hommes		28	25
Orientation MDPH		14	10
Curatelle ou tutelle		47	49 = 12 curatelle + 37 tutelles
Nombre de Résidents bénéficiant de		31 (36 %)	29 (32 %)

Le fait de devoir adapter l'établissement à la plus lourde dépendance des résidents, à certaines de leurs pathologies plus marquées, tout en restant facilement aménageable à de nouvelles évolutions, et permettant de façon constante un travail efficace des personnels est une des raisons majeures de la nécessité de réaliser les présents travaux.

7 ORGANISATION ACTUELLE DU SITE

7.1 FLUX EXTÉRIEURS

Le site fonctionne relativement simplement avec un accès public par l'avant du bâtiment qui sert aussi d'accès au personnel. En revanche, la porte d'entrée est lourde et difficilement manœuvrable, et ne présente pas de sas, ce qui ne permet pas la mise en place de procédure de tri, par exemple en cas de conditions sanitaires intérieures ou extérieures nécessitant un sas d'équipement et / ou de désinfection. Par ce même principe les résidents ne peuvent pas stationner à l'abri des intempéries près de l'entrée.



Les flux logistiques externes (livraison et retrait des OM et Dasri) se font par un accès extérieur relativement fluide et fonctionnel.

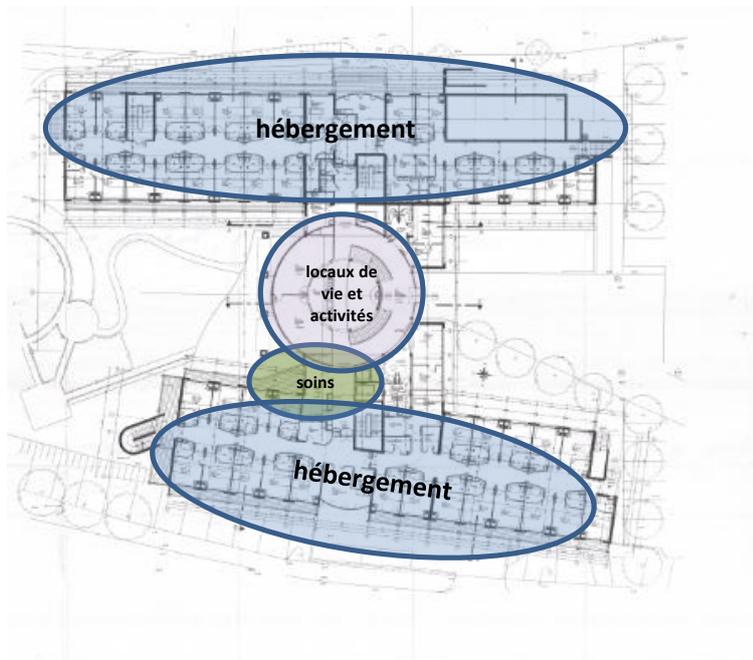
7.2 ZONES ET FLUX INTÉRIEURS



Le bâtiment s'organise en étoile autour d'un patio central dont le plancher est au rez de jardin et qui s'élève sur les 2 étages supérieurs.

Organisation des zones

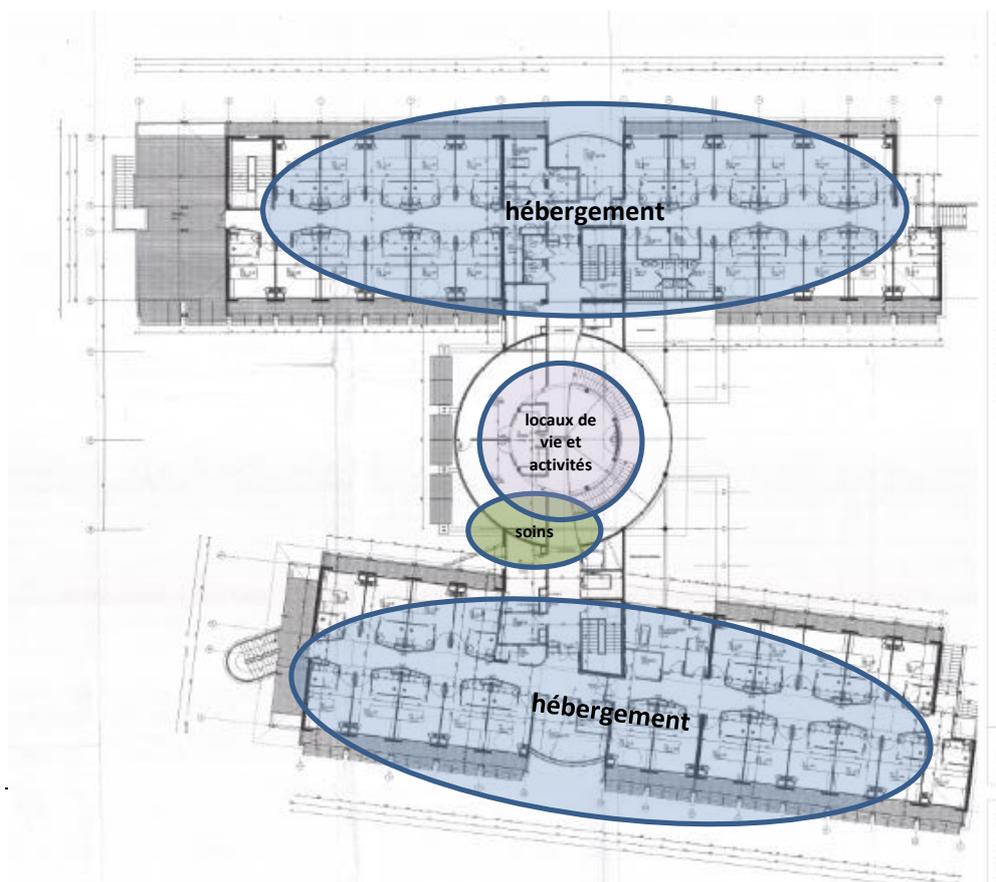
rez de chaussée



Rez de Jardin



1^{er} étage



Mise à part l'exiguïté des locaux, leur exposition sans protection aux rayonnements solaires ou au froid, et leur vétusté, les zones et flux sont organisés de façon à rassembler les résidents en un point convergent. Or ce point convergent n'est accessible qu'au rez de jardin, la salle d'activité qui présente une vaste cheminée qu'il n'est pas possible d'utiliser pour des raisons de sécurité évidente.

De plus ce rez de jardin oblige les résidents à utiliser les ascenseurs qui sont soit en panne, soit non fonctionnel (ressaut entre la cabine et les planchers)

Ainsi le rez de chaussée qui pourrait être le mieux le plus animé et où les résidents sont attirés pour se retrouver ou y voir de l'activité, présente un large vide en son centre.

Les zones de fonctionnement sont assez mal reliées puisque morcelées et séparées par ce patio immense

Cette difficulté fonctionnelle sera donc à corriger pour amener du liant aux mouvements des résidents et de la facilité de gestion au personnel.

8 DONNÉES TECHNIQUES ET CONSOMMATIONS

8.1 GÉNÉRALITÉS



Le bâtiment a été construit en 1998.

La commission de sécurité a émis un avis favorable d'exploitation en 2018. Ses prescriptions ont été respectées.

La principale pathologie extérieure du bâtiment est la détérioration avancée des menuiseries, non étanches ni à l'eau ni à l'air, source d'inconfort majeur dans les chambres.

Sans parler de pathologies intérieures marquées, les bâtiments et équipements sont détériorés, très vétustes, abimés par leur usage. Ils n'ont jamais bénéficié de maintenance lourde, ils deviennent progressivement mais inéluctablement inutilisables.

8.2 CONSOMMATIONS

source = factures enregistrées dans MAGH2

consommations en m3 indiquées sur les factures

tarifs TTC = montant global de chaque facture (incluant abonnement ...)

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	3738	15 171,68 €	3665	16 577,72 €	-1,95%	9,27%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	227672	24 017,48 €	224036	25 541,10 €	-1,60%	6,34%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	94278	6 117,97 €	83534	5 541,13 €	-11,40%	-9,43%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	324 000	17 676,96 €	325 000	18 652,20 €	0,31%	5,52%

Les consommations sont importantes en raison de la qualité très dégradée des fermetures, toutes menuiseries extérieures. Les déperditions ou rafraichissements nécessaires sont mal compensés. Donc même si les consommations sont importantes, elles ne reflètent pas ce qu'elles devraient être pour un meilleur confort des résidents et personnels.

Les consommations d'eau ne sont pas excessives même si les robinetteries sont désuètes et favorisent les gaspillages. L'usage minoré des salles de bain communes ou de la balnéo par manque de temps du personnel contrebalance d'autres aspects de surconsommation qui n'apparaissent plus alors clairement.

9 PROGRAMME GÉNÉRAL

Selon les thèmes exposés auparavant, les points relevés sont exposés. Certains pourraient être affectés bien sûr à plusieurs catégories. Par exemple, un écueil dégradant les conditions de travail des personnels pourra dégrader le confort des patients, et vice versa :

- Sans enfile-bas de contentions, leur pose est plus longue, difficile pour les personnels, mais aussi désagréable pour les résidents.
- Le manque de matériel numérique allonge le temps de saisie administrative des personnels qui se trouvent alors moins disponibles pour les patients.
- Des espaces de vie présentant une température de 32°C voire plus, impliquent que les résidents souffrent de la chaleur, mais aussi que les personnels doivent être encore plus vigilants au risque de déshydratation et donc y passer plus de temps au détriment d'autres actes.
-

Nous avons alors classé les sujets d'amélioration selon leur première conséquence directe. Même si l'on n'aborde pas leurs corollaires, ils n'en sont pas moins importants.

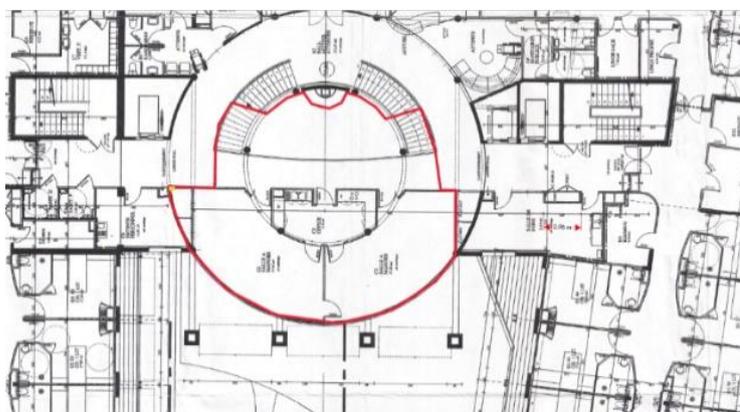
9.1 CONFORT DES PATIENTS

Aménagements locaux :

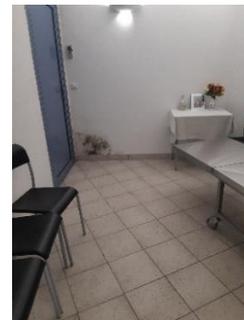
- Il manque un salon extérieur correctement dimensionné, espace et mobilier, aménagé pour un groupe. Ainsi qu'un espace de rangement des fauteuils pour PMR, à l'intérieur centralisé ou espacé dans les unités.



- **2 salles de restauration sont rafraichies mais tous les patients n'y entrent pas.** On ne peut pas faire 2 services surtout sur 2 étages différents. Comblent l'atrium au rdc permettrait d'aménager créer une salle à manger unique pour un service commun. Il serait alors possible de créer une surface de 145m² suffisante pour un office et une salle à manger capable d'accueillir les 88 patients. Elle serait fermée et rafraichie de façon adaptée. À cette position en RDC, elle se trouve en point central des hébergements et optimiserait les déplacements des personnels qui devront y accompagner les patients.



- Le salon de coiffure mérite un rafraîchissement des peintures. C'est un moment de réconfort pour tous. Changer les bacs de shampoing
- Le dépositoire est à rénover en raison d'infiltrations d'eau, il faut revoir ses embellissements, changer la fenêtre.



Équipements

- **Sur 2 ascenseurs, 1 est en panne régulièrement.** De plus, un décalage de seuil entre ascenseur et plancher, crée un ressaut dangereux pour les résidents. Il faudrait créer un monte-malades avec une gaine et une cabine capables de transporter plusieurs patients à la fois éventuellement en fauteuil, avec leur accompagnant. Cela éviterait les multiples aller-retours et la perte de temps pour le personnel, ou l'isolement des patients dans leurs chambre, faute du temps pour les accompagner.
- **Tous les sommiers sont à changer. Ils ont 30 ans.** À ce jour, ils sont réparés provisoirement, mais avec du provisoire qui doit durer. Cette tâche très récurrente embolise les services techniques qui ne se consacrent pas à d'autres réparations nombreuses au sein d'une structure de cet âge. Prévoir l'acquisition lits médicaux à position variable



- Les garde-corps sont à sécuriser en pied pour éviter les chutes d'objet sur les patients se trouvant dans atrium. Une bavette relevée en nez de plancher serait suffisante.

- Salle de bain, baignoire balnéo qui n'est pas utilisée par manque de temps du personnel, le libérer de tâches chronophages, comme la double saisie des dossiers patients et le double transfert des piluliers, ainsi que la vaisselle à faire à la place d'un lave-vaisselle en panne permettrait de proposer plus souvent l'utilisation de la balnéothérapie



- Équiper tous les patients de bracelet de chute serait essentiel, à ce jour, si le patient chute loin de son appel malade et, qui plus est, s'il perd conscience, personne n'est prévenu.
- Il manque des fauteuils de confort pour permettre aux patients et à leur visiteurs une station assise correcte et tenable un certain temps
- **Les chambres ne sont pas équipées d'appel malade.** Il faut prévoir l'installation complet d'un système.

9.2 ACCESSIBILITÉ

- La Porte entrée est très massive, lourde et non automatisée, **impossible à manœuvrer pour les handicapés**
- Il serait pertinent de prévoir un sas pour permettre une entrée automatique où on se désinfecterait les mains en amont de la porte existante. La crise sanitaire a démontré l'intérêt d'un tel sas.
- La déambulation dans le jardin arrière est impossible car étroite et tortueuse. C'est donc un espace extérieur non utilisé alors qu'il est qualitatif et apaisant



- Pour les personnes handicapées et déficients visuels, le centre est mal adapté
- Globalement, il existe des problèmes de franchissement de seuils et d'accès aux terrasses extérieures, pour les fauteuils roulants, pour les mal voyants, il serait utile de reprendre une signalétique.
- Nous préconisons également de créer une véritable signalétique qui à ce jour n'existe pas.

9.3 RÉPONSE À LA RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE



Le hall d'entrée est une grande verrière trop chaude en été, trop froide en hiver, donc énergivore et source d'inconfort, il faudrait installer des protections solaires extérieures.

Pour le côté jardin, orienté sud, les protections solaires sont dégradées et inefficaces. Il conviendra de les remplacer par des stores à lames orientables plus efficaces.

Les températures sont très élevées l'été dans certains secteurs où il fait jusqu'à 32°C voire plus. Il faudra créer plus de zones rafraichies. On peut aussi se limiter à rafraîchir les circulations, ce qui bénéficie aux chambres alentours qui ont peut avoir les portes ouvertes. Quoiqu'il en soit, la VMC dans les salles de bain appelle l'air des circulations à arriver dans les chambres



Stockage des ventilateurs en panne

Puits canadien

En raison de la topographie en pente du terrain naturel, le bâtiment présente un rez de jardin semi enterré, et un rez de chaussée en partie enterré également. Le vide sanitaire est accessible depuis les circulations par des trappes. Il sera pertinent de créer des grilles de ventilation, commandées par GTC permettant de bénéficier de l'air frais du vide sanitaire. Arrivant dans les circulations directement l'air rafraîchi par le sol du vide sanitaire est alors diffuser dans tous le bâtiment. **C'est un rafraîchissement gratuit, en termes d'exploitation, naturel et très efficace.**

Pour accélérer le remplacement des éclairages par des éclairages à LED, prévoir une enveloppe financière. Améliorer l'éclairage nocturne extérieur également.

Les menuiseries bois ou alu n'ont jamais été remplacées et étant de grande portée elles se sont déformées sous les intempéries et la chaleur, ce qui les rend perméables à l'air, voire à l'eau en cas de forte pluie, y compris dans les chambres.

Le diagnostic énergétique est en cours, il permettra de quantifier exactement les travaux à faire pour atteindre les objectifs fixés de 40% de diminution de l'Ubat et du Cep

9.4 CONDITION DE TRAVAIL DES PERSONNELS

Aménagements :

- Le local lingerie à revoir trop exigü, étudier son amélioration et son organisation spéciale
- Il faut réaménager et repeindre eu retraiter les surfaces de la cuisine relais et les locaux déchets. Des dispositions d'isolement à l'incendie sont à prendre sur un local garage qui pourra alors être réaménager en stockage.
- Locaux : il manque une salle de pansement de 6m² à organiser + une salle qui sert à la vérification des piluliers, actuellement toutes ces fonctions sont assurées dans le poste infirmier
- À ce jour le poste infirmier sert aux transmissions, mais aussi à la préparation des chariots soin, le retour sale, la pharmacie avec le stockage des piluliers et leur double transfert.



Équipements :

- Les chariots de médicaments ne sont pas compatibles avec ceux de la pharmacie centrale. La dotation médicamenteuse nécessite alors 3 transferts des plateaux, 2 manipulations de trop par patient tous les jours. Il faut alors changer les chariots pour homogénéiser avec les tiroirs de dotation de la pharmacie centrale a : 4 armoires (4*22 lits)
- Il y a 1 seul chariot d'urgence, il en faudrait 2
- Pour les périodes très chaudes estivales, il serait utile d'acquérir ou de faire fabriquer des uniformes de soins adaptés (pantalons courts notamment)
- Le transfert des patients dans leur lit ou pour les lever pour la toilette est manuel et non ou mal aidé, installer des rails en plafond pour usage d'un lève-malade sur rail. Il y a un lève-malade mais son usage répété crée des torsions vertébrales au personnel le manipulant
- Il est nécessaire d'acquérir des enfile-bas de contention
- Les chariots de repas sont trop lourds, en aluminium mais très anciens, à changer pour faciliter le service et le confort des ASH ainsi que le bruit pendant leur usage
- Le lave-vaisselle est d'époque de la construction, donc il est en panne. Ce qui crée une tache de travail sur du temps qui devrait être consacré aux patients.
- Les appels malades ne sont pas renvoyés sur les DECT. De plus tout le personnel n'a pas de DECT, ce qui est très défavorable à la sécurité des patients et des agents. Il arrive qu'un patient qui tombe reste par terre jusqu'à ce que l'ASH ait fini son tour la nuit puisqu'il n'a pas pu avoir l'information.
- Les aides-soignants et ASH n'ont pas de téléphone, c'est aussi très défavorable à la sécurité des uns des autres. Cela positionne le personnel en poste isolé, et cela ne permet pas de l'appeler s'il faut de l'aide pour secourir un patient.



9.5 NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES

- **Il n'y a pas de réseau wifi, ni de tablette ni d'ordinateur portable**, donc le personnel doit reprendre toutes ses notes après ses visites patients pour les intégrer informatiquement dans les dossiers. Cela prend 30mn de plus par jour pour chaque service pour une infirmière. 4 tablettes ou PC portables et un réseau wifi permettrait alors de libérer **4*0.5h*7 = 14 h d'infirmière par semaine**.

- Le système informatique de l'Ehpad n'est pas compatible avec celui du Centre Hospitalier. Les dossiers des patients qui partent alors en consultation au sein du Centre Hospitalier doivent être imprimés en amont de leur rendez-vous.

10 PROGRAMME PAR SURFACES

En synthèse des points abordés ci avant et par type de surface

Les surfaces exposées ci-après sont les seules surfaces qui doivent voir des re cloisonnements ou des extensions.

10.1 A - ACCUEIL, ADMINISTRATION

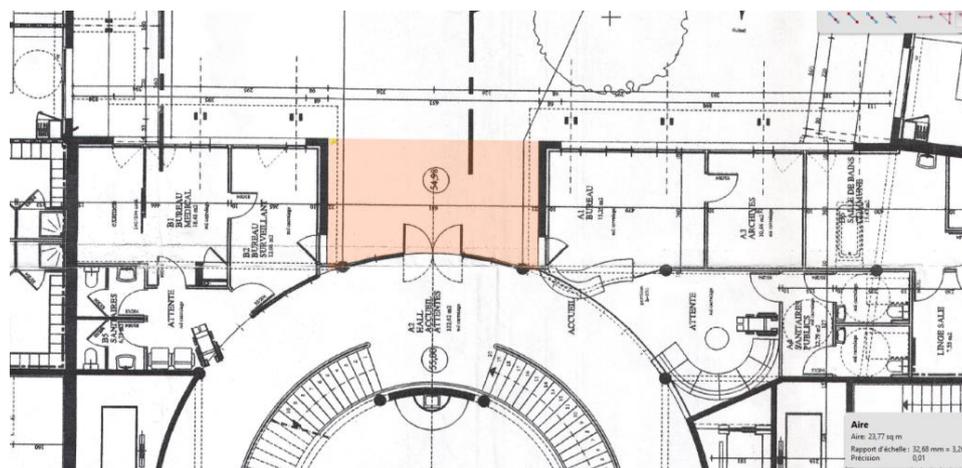
Ces zones comprennent :

- Les sas et espaces d'entrée et d'accueil
- Bureau accueil
- Bureau administratif
- Reprographie

Il y sera revu et remplacé la Signalétique

Il sera créé un SAS d'entrée pour amélioration du confort thermique.

Les zones vitrées seront remplies partiellement ou protégées par stores à lames orientables extérieurs type Griesser.

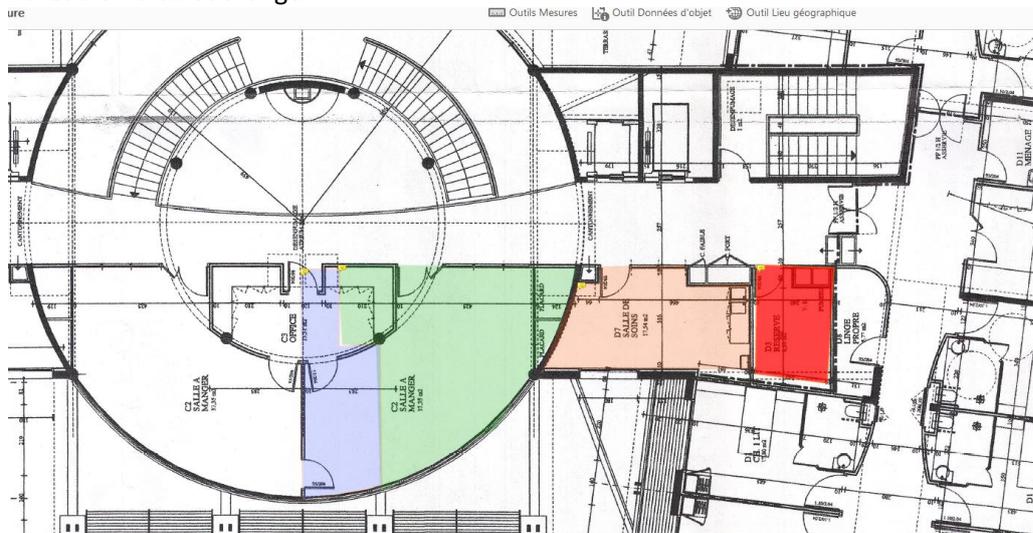


La zone de sas vitrée et traitée thermiquement comme telle sera de **24m²** environ sur une hauteur d'étage

La porte existante sera remplacée par une porte coulissante automatisée

Les bureaux du rdc seront réaménagés pour l'agrandissement des vestiaires qui sont trop exigus. Ces bureaux seront lors réaménagés au 1^{er} étage en lieu et place soit de l'ancienne salle de soin, soit d'une partie de la salle à manger.

Bureau en bleu et orange



10.2 B - ESPACES DE VIE COLLECTIVE / SALLES D'ACTIVITÉS

- Restauration
- Activités
- Salon extérieur

Le programme de l'opération prévoit :

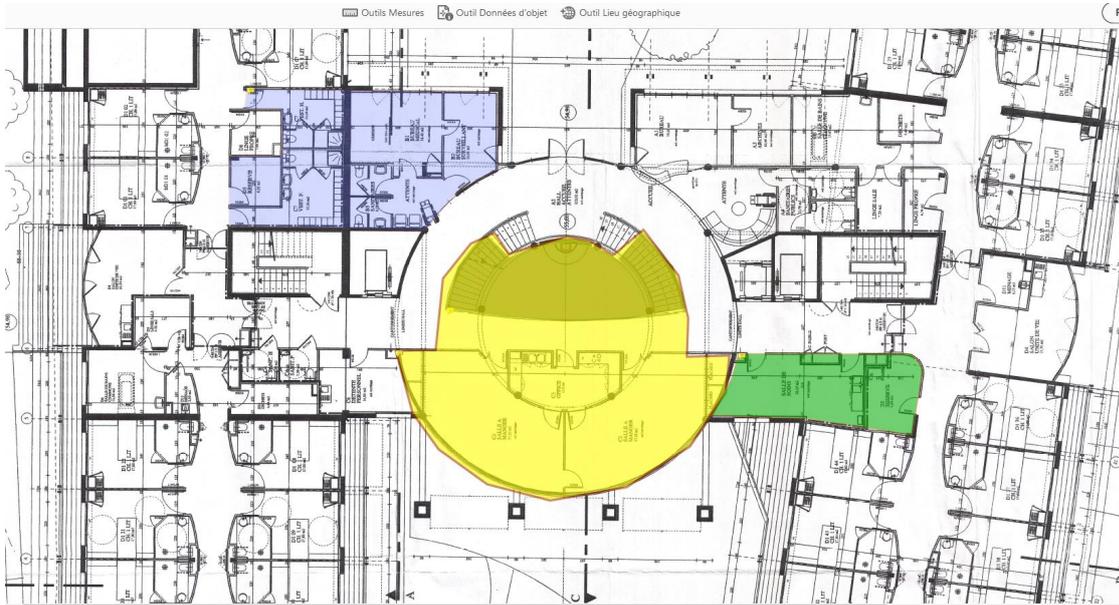
- reprise et remplacement des menuiseries extérieures
- Salon extérieur : réaménagement et rééquipement mobilier (mobilier prise en charge par l'établissement)
- Les garde-corps seront tous sécurisé globalement pour que la chute d'objet d'un étage à celui inférieur ne soit pas possible.
- Salle de coiffure : réaménagement et rééquipement mobilier
- Ascenseurs à réviser ou remplacer
- Baignoire thérapeutique à rééquiper
- L'aménagement le plus structurant fonctionnellement du programme est le remplacement du patio vide au rez de chaussée par une dalle permettant d'aménager une large salle à manger qui pourra rassembler un maximum de résident pour leur repas ensemble.

Démolition de la cheminée, création d'une surface de plancher (en vert 45m²) et création d'une salle à manger avec office (145m² en jaune)

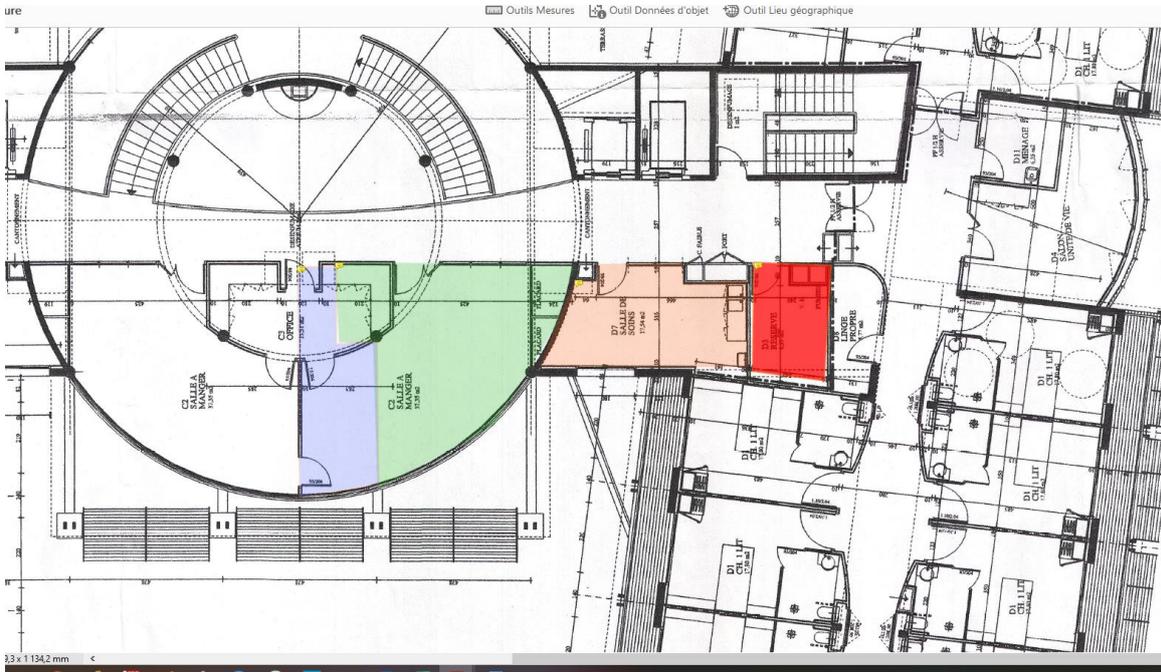
➤ Pour les espaces de soins et de préparation des soins

Plan

RDC



1^{er} étage :



En vert : prépa soins, salle de transmission, local pharmacie sécurisé seront réaménagés en prenant la surface du local réserve au rdc, et en prenant une partie de la surface d'une des salles à manger à l'étage, celle-ci étant transférée dans la nouvelle salle à manger au rdc.

En rouge : salle pansements

Les réserves ainsi reprises seront transférées en rez de jardin à la place du local de culte ou du dépositoire dont la fonction est remplacée par l'usage délit réfrigérés dans la chambre du défunt.

➤ Pour les équipements il est prévu :

- DECT pour tout le personnel, et PTI pour la nuit
- Chariot de secours supplémentaire
- Enfile bas
- Chaise RYSER
- Chariot de repas
- Chariot de soins
- Armoire de médicaments adaptés aux plateaux de dotation de la pharmacie
- Chariots de médicaments, adaptés aux plateaux de dotation de la pharmacie

10.4 D - ESPACES DU PERSONNEL ET LOGISTIQUE ET E- LOGISTIQUE

Ces espaces sont les :

- Les vestiaires
- Les salles de pause
- La salle de restauration du personnel
- Transit linge, magasin, pharmacie ou autres
- Logistique restauration
- Gestion décès
- OM
- Dasri
- Entretien matériel

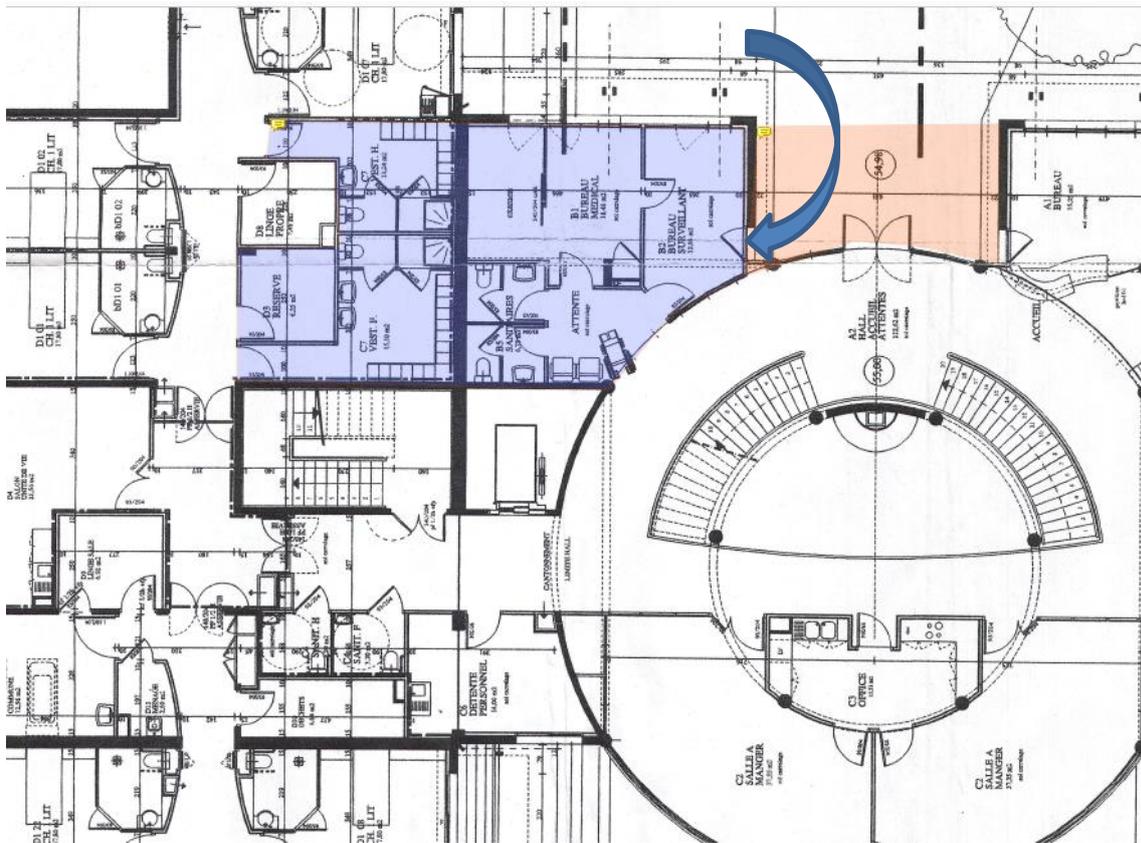
Pour ces espaces, il sera réalisé :

- Local lingerie à réaménager en zone et avec étagères
- Pièce rangement fauteuil à réaménager

Équipements cuisine à remplacer sont :

- Les Lave - vaisselle
- Hotte pour lave-vaisselle + réseau
- Chariot multi portions

➤ **Vestiaires** : il sera réalisé la réfection complète des vestiaires, leur agrandissement en prenant les surfaces annexes, la création de vestiaires hommes, comprenant tous des douches et sanitaires. À ce jour les personnels croisent les patients alors qu'ils sont encore en tenue de ville, ce qui peut générer des contaminations. L'accès aux vestiaires sera alors prévu par une entrée directe depuis le sas créé.



10.5 TRAVAUX GÉNÉRALISÉS À TOUT LE BÂTIMENT ET SON ENVELOPPE

Le programme prévoit :

- Peinture de toutes les parties communes et les chambres
- Révision et adaptation de tous les seuils, terrasses
- Changement des éclairages extérieurs
- Occultation partielle des façades verre par brise soleil orientale
- Remplacement menuiserie des parties communes
- Changement des portes-fenêtres des chambres
- Reprise des gouttières
- Remplacement des sous faces d'avancée de toit
- Changement de tous les éclairages par des Leds
- Robinet thermostatique pour les émetteurs
- Réfection plomberie salle de bain
- WIFI (20 bornes)
- Peintures parties communes

- Ordinateurs portables + imprimantes
- Installation de la climatisation dans les parties communes avec mise en œuvre d'un puits canadien qui pré rafraichira ou préchauffera l'air neuf

11 CONCEPTION DES LOCAUX :

Le concepteur aura à sa charge une mission DIAG type loi MOP afin de repérer tous les réseaux et d'évaluer exactement la capacité du bâtiment à recevoir les modifications nécessaires à la restructuration : création d'ouverture, surcharges, extensions etc...

Pour prise en compte, il est annexé des diagnostics et inventaires techniques

11.1 RÉSEAUX EXISTANTS

Autant pour les réseaux primaires que secondaires, sur tous fluides, le maître d'œuvre établira un diagnostic complet qui permettra de connaître la possibilité de conserver et de se raccorder utilement en cas de nécessité d'extension ou de modification aux dit réseaux sans créer de perturbation ni de dommage à réseaux existants et usages à maintenir. Les réseaux à remplacer le seront et ceux existants qui sont conservés seront habillés.

11.1.1 Assainissement

Vérifier les raccordements au réseau public, remplacer les réseaux qui seraient défectueux, à évaluer dans le diagnostic, prévu dans l'enveloppe travaux.

11.1.2 Eaux pluviales

Remplacer les descentes de toitures qui ne sont pas étanches et créent des infiltrations par toiture ou par pieds de façade et menuiseries

11.1.3 Électricité

La suffisance de la puissance électrique est à vérifier, mais en base ce ne sont pas des travaux à prévoir puisque les travaux sont de nature à optimiser les consommations, électriques notamment. (Remplacement des sources de lumière par des LED)

11.1.4 Éclairage des aires extérieurs

À prendre en compte par les concepteurs, notamment pour les espaces de promenade extérieure, et éclairage d'agrément du jardin patio, ainsi que des coursives.

11.2 GROS ŒUVRE ET FAÇADES

11.2.1 Parois verticales extérieures

Pour celles créées, elles doivent :

- Présenter une bonne résistance à l'amplitude et aux chocs thermiques,
- Résister aux chocs et frottement courants,
- Avoir une excellente étanchéité à l'air et à l'eau
- Ne pas présenter de fuite thermique entre élément, ni de pont phonique entre locaux contigus
- Le type de façade proposé pourra être retenu au regard du matériau mis en œuvre et des éléments fournis quant à ses conditions d'entretien et de maintenance,
- Dans le cas du bois, les vernis sont à proscrire. Dans ce cas, une solution doit être proposée pour assurer la bonne pérennité du matériau.
- Etre en continuité architecturale de l'existant

Pour les façades existantes, elles seront révisées notamment pour réparer les épaufrures, des cornières et des bacons.

11.2.2 Les planchers

Ils doivent admettre les surcharges nécessaires au bon fonctionnement de l'Ehpad et à l'utilisation des locaux en rapport à leur destination.

11.3 ÉCLAIRAGE

Le meilleur parti sera tiré de l'éclairage naturel tout en évitant un éblouissement des occupants. Prévoir des volets roulants brise-soleil pour l'été au niveau des locaux non destinés au sommeil ou au repos.

Un maximum des locaux seront équipés de détecteurs de présence qui se déclencheront quand la lumière naturelle sera insuffisante.

L'éclairage « led » remplacera efficacement toutes les sources de lumières existantes, à l'intérieur et à l'extérieur.

11.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES - OCCULTATION

Menuiseries et occultation seront remplacées de façon générale. Les occultations des parties communes seront réalisées par volets aluminium à lames orientables type Griesser. Les portes-fenêtres des chambres et autres locaux seront remplacées et il sera apporté un soin particulier à leur étanchéité à l'eau en partie inférieure. Les seuils seront à niveau des terrasses et les dormant inférieurs seront encastrés pour ne pas former de ressaut. Les menuiseries présenteront les meilleures performances en matière :

- D'étanchéité à l'air, à l'eau et au vent
- De transmission thermique des vitrages
- De débit de fuite des ouvrants

Ces équipements auront des performances permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de rénovation énergétique

Les menuiseries extérieures seront robustes, simples et facilement manœuvrables, d'entretien facile et à débattement de service limité.

Toutes les fenêtres accessibles seront équipées d'une face extérieure en verre feuilleté (choix lié aux problèmes de sécurité et d'intrusion – Type 5.5.2 minimum)

11.5 ISOLATION ACOUSTIQUE

Les caractéristiques des nouveaux équipements et revêtements de sols respecteront les dispositions réglementaires en vigueur, de surcroît les concepteurs veilleront à la compatibilité entre les propriétés de poinçonnement des sols et l'aisance de roulement des chariots ou des fauteuils PMR.

11.6 REVÊTEMENTS DE SOLS ET REVÊTEMENTS MURAUX

La nature, la qualité et l'aspect des revêtements de sols seront définis en fonction des locaux concernés. Sauf exception à justifier, il y a lieu de tenir compte de la répartition suivante :

Classement U4, P3, E2, C1 minimum :

S'agissant des locaux rénovés la cohérence entre les surfaces existantes et les finitions attendues sera étudiée pour qu'aucune incompatibilité de collage ou de liaison ne soit à constater à l'usage.

Partout où il y aura usage d'eau et salissures importantes, les revêtements de sol seront adaptés. Ils seront en PVC avec remontée murale homogène de type Taradouche

11.7 FAUX-PLAFONDS :

Les toiles tenues en plafond des chambres seront supprimées. Les faux plafonds démontables apporteront une amélioration du confort acoustique dans tous les locaux où le sol est réalisé dans un matériau réverbérant de type carrelage.

11.8 SIGNALÉTIQUE :

Une signalétique intérieure simple devra être proposée par le concepteur.

Le dispositif de signalétique prévoit, notamment :

- Le repérage général dans le bâtiment
- Le repérage de chaque local et chaque porte
- Les panneaux d'évacuation et d'intervention.

11.9 ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES :

Il sera effectué une révision générale des installations

Tous les éclairages seront équipés par des LED

WIFI :

Il sera installé et généralisé le WIFI dans le bâtiment avec une 20aine de bornes relais

Contrôle d'accès

Il sera prévu dans les locaux réservés au personnel ou d'accès confidentiel : vestiaires, pharmacie, et bien sur adapté à la fonction de l'unité protégée pour cette partie neuve

11.10 CHAUFFAGE / VENTILATION / RAFRAICHISSEMENT

Le **rafraîchissement** par cassette (-6% minimum) sera prévu dans toutes les parties communes de façon que les portes de chambres ouvertes, l'air rafraîchi arrivent vers les résidents.

Il sera étudié un système de **puits canadien**, et le **freecooling** pour la nuit sans que les personnels n'aient à faire de manœuvre particulière ni que soient laissées ouverts des accès rendant facile les intrusions.

11.11 PLOMBERIE - SANITAIRES

Les salles de bains des chambres seront rénovées avec des équipements neufs empêchant notamment les brulures ou les oublis de fermeture (temporisation) . Les WC seront équipés de chasse à double capacité. Les équipements sanitaires de tous les autres locaux seront remplacés.

11.12 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les jardins seront reménagés pour prévoir des circuits de promenade sécurisés et des espaces verts plus ombragés. Les éclairages seront revus et adaptés

11.13 SÉCURITÉ INCENDIE

Le SSI sera remplacé car obsolète.

12 ORGANISATION DES TRAVAUX , PHASAGE ET CALENDRIER

Un des aspects les plus délicats de l'opération est que les travaux auront lieu dans un établissement de soin en service. Il est primordial que jamais, les travaux ne puissent gêner l'activité des soignants ni le repos et la sécurité des résidents.

Il est donc extrêmement important de préparer les travaux avec beaucoup de précision notamment en repérant les réseaux pour que les interventions des entreprises puissent être ciblées et précises en limitant les perturbations.

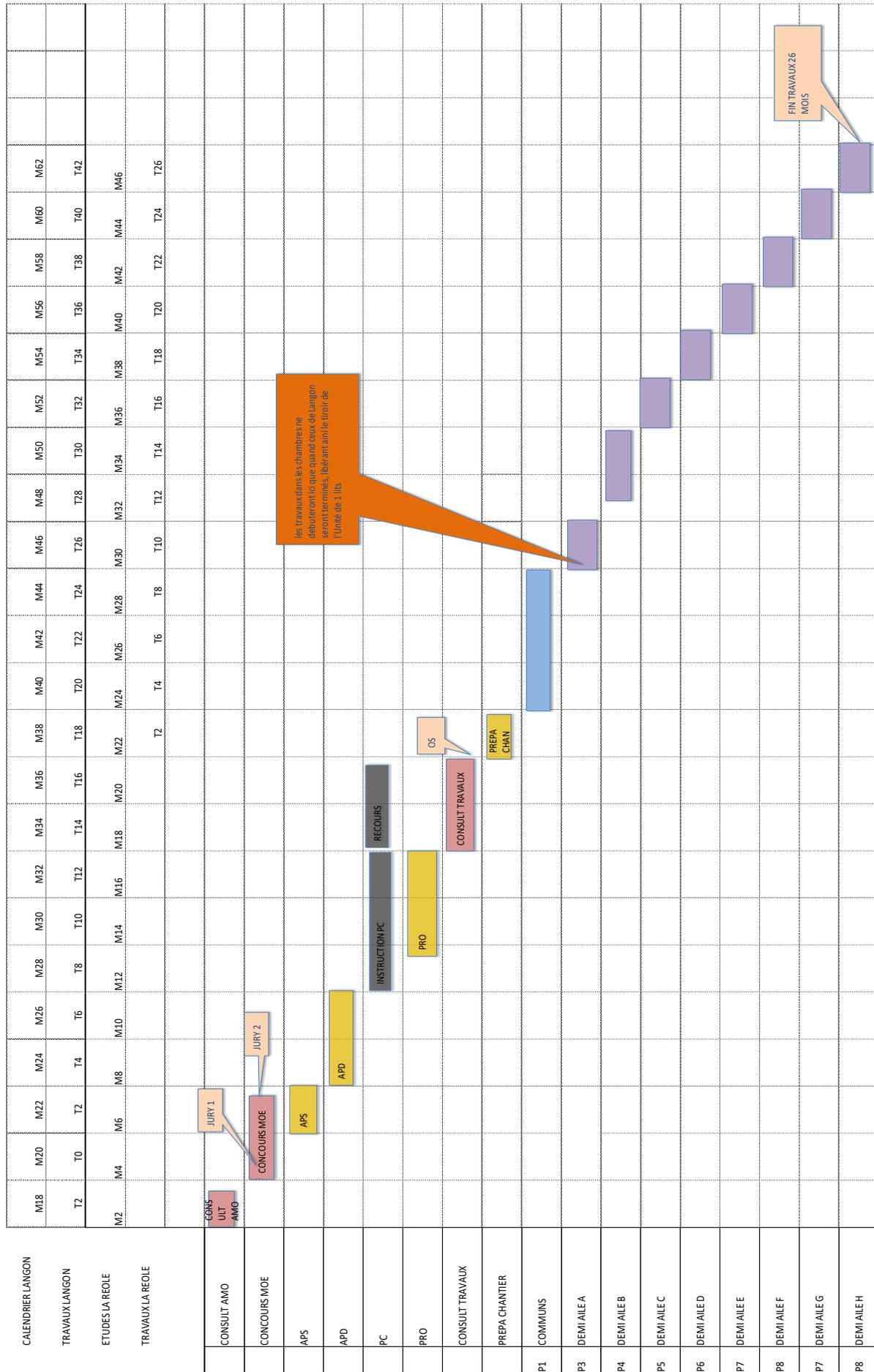
Le phasage sera étudié de façon très détaillée avec les équipes de la maîtrise d'ouvrage .

Il sera nécessaire d'assurer la continuité et la qualité de l'hébergement des résidents, et il sera évité autant que possible le déplacement de locaux à plusieurs reprises

L'encadrement de chantier de la maîtrise d'œuvre sera d'une importance majeure et devra être soutenu.

Comme indiqué, ces travaux ne pourront se faire qu'en amorçant le projet avec le transfert de 10 à 11 lits sur l'Ehpad de Langon qui aura alors terminé ses propres travaux et aura libéré l'aile qui sera destinée à terme à une unité protégée. Les travaux ne pourront pas alors débuter sans que ceux de Langon soient terminés. Sans cela, la rénovation de l'établissement ne saura se faire sans perte de recette majeure.

La totalité des travaux se déroulera sur 26 mois, après 22 mois de consultation AMO, consultation Moe et Études de conception



13 ENVELOPPE BUDGETAIRE TRAVAUX

Pour les matériels hors enveloppe travaux que l'établissement financera en parallèle, sous un autre mode :

Famille	Type	Matériels EHPAD	ZONE	Taux TVA	EHPAD LA REOLE	
					Quantité (U ou m²)	Coût HT
confort des patients	équipements	salon extérieur / MOBILIER	Equip. NM	20%		10 000 €
confort des patients	équipements	Lits positions variables	Equip. NM	20%	88	158 400 €
confort des patients	équipements	Fauteuils de confort	Equip. NM	20%	88	123 200 €
confort des patients	équipements	Table de nuit	Equip. NM	20%	88	13 200 €
confort des patients	équipements	Commode	Equip. NM	20%	88	17 600 €
confort des patients	équipements	Adaptable	Equip. NM	20%	88	14 080 €
confort des patients	équipements	Chaise de bureau	Equip. NM	20%	88	10 560 €
	équipements	Armoire	Equip. NM	20%	88	20 680 €
confort des patients	équipements	salle de coiffure - mobilier	Equip. NM	20%		6 000 €
Conditions de travail	équipements	Vestiaire personnel	Equip. NM	20%	50	10 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de secours supplémentaire	Equip. NM	20%		2 000 €
Conditions de travail	équipements	Enfile bas	Equip. NM	20%	4	3 200 €
Conditions de travail	équipements	chaise RYSER	Equip. NM	20%	1	6 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de repas	Equip. NM	20%	4	5 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de soins	Equip. NM	20%	4	5 000 €
Conditions de travail	équipements	Armoire de médicaments	Equip. NM	20%	5	30 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariots de médicaments	Equip. NM	20%		5 000 €
Conditions de travail	équipements	Lave vaisselle	Equip. NM	20%	1	15 000 €
Autres	autres	Chariot multiportion	Equip. NM	20%	2	20 000 €
Autres	autres	Armoire pilulier	Equip. NM	20%		
Autres	autres	Baignoire thérapeutique	Equip. NM	20%		
Conditions de travail	équipements	DECT pour tout le personnel	SI	20%		10 000 €
Niveau équipement infrastructure et numérique	équipements	Ordinateurs portables + imprimantes	SI	20%		10 000 €
Autres	autres	Table ronde SAM avec 4 chaises	Equip. NM	20%	10	10 000 €
TOTAL MATERIELS SEULS						504 920 €

Pour l'enveloppe aménagements et travaux :

Famille	Type	Travaux EHPAD	ZONE	Taux TVA	EHPAD LA REOLE	
					Quantité (U ou m ²)	Coût HT
Niveau équipement infrastructure et numérique	aménagements	WIFI (30 bornes)	T	20%		40 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	Appel malade	T	20%		150 000 €
Conditions de travail	Equipements dans travaux	rails Lève malade	C	20%		176 000 €
confort des patients	aménagements	Pièce rangement fauteuil	C	20%		15 000 €
confort des patients	aménagements	changement salles de bain	C	20%	88	176 000 €
confort des patients	aménagements	rafraichissements des parties communes	A/B/C/D	20%		100 000 €
confort des patients	aménagements	plancher et aménagement salle de restaurant en centre du RDC	B	20%		300 000 €
confort des patients	aménagements	rénovation du dépositoire	E	20%		10 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	changement éclairage extérieur	T	20%	88	30 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	Sécurisation des garde-corps	B	20%		15 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	ascenseurs à réviser ou remplacer	T	20%	3	50 000 €
Accessibilité	aménagements	révision porte d'entrée à automatiser	A	20%		9 000 €
Accessibilité	aménagements	création SAS d'entrée	A	20%	1	80 000 €
Accessibilité	aménagements	Réaménagement pour déambulation jardin	F	20%		40 000 €
Accessibilité	aménagements	Révision et adaptation de tous les seuils, terrasses	T	20%		20 000 €
Accessibilité	aménagements	Reprise des coursives pour revêtements de sol	F	20%		50 000 €
Accessibilité	aménagements	Adaptation mal voyant	T	20%		30 000 €
Accessibilité	équipements	Signalétique	T	20%		40 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Occultation partielle des façades verre par brise soleil orientale	B	20%		100 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de	aménagements	Remplacement menuiserie partie commune	B	20%		100 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de	aménagements	Changement des porte-fenêtres	F	20%		320 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de	aménagements	Puits canadien	T	20%		45 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de	équipements	Changement de toutes les ampoules	T	20%		40 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de	équipements	Robinet thermostatique pour les émetteurs	T	20%		30 000 €
Conditions de travail	aménagements	Création de salle de pansement	C	20%		10 000 €
Conditions de travail	aménagements	Reprise aménagement cuisine relais et locaux déchets	B	20%		30 000 €
Conditions de travail	aménagements	Sécurisation pharmacie	C	20%		15 000 €
	équipements	Remplacement SSI obsolète et accessoires	T	20%		90 000 €
	aménagements	Rafraîchissement des pharmacies	C	20%		15 000 €
Conditions de travail	aménagements	Réaménagement des vestiaires	D	20%		80 000 €
Conditions de travail	aménagements	Local lingerie à réaménager	E	20%		10 000 €
Conditions de travail	aménagements	Local infirmier à réaménager	C	20%		80 000 €
confort des patients	aménagements	salon exterieur	B	20%		15 000 €
Autres	autres	Reprise des peintures partie commune	T	20%		120 000 €
Autres	autres	Reprise des gouttières	F	20%		40 000 €
Autres	autres	Remplacement des sous faces d'avancée de toit	F	20%		20 000 €
Autres	autres	Etanchéité toiture et terrasse	F	20%		30 000 €
Autres	autres	Remplacement des faux plafonds métallique	T	20%		
Autres	autres	Remplacement des faux plafonds toile tendu 88 sdb	C	20%		50 000 €
Autres	autres	Remplacement des faux plafonds toile tendu 44 chambres	C	20%		130 000 €
	autres	Modification auvent + création zone vitrée et cloisonnée	A	20%		50 000 €
	autres	Remplacement du sols des chambres	C	20%	88	264 000 €
	autres	Remplacement des taradouches des salles de bain	C	20%	88	352 000 €
	autres	Reprise des peintures des chambres	C	20%	88	176 000 €
	autres	Sécurisation (portail, portillon + cloture)	F	20%		70 000 €
TOTAL TRAVAUX SEULS						3 613 000 €

14 BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION

BUDGET GLOBAL D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL - REHABILITATION EHPAD LA REOLE	PHASE PTD	AMP LI
Branchements aux réseaux publics (ERDF / GRDF / EU / EV / EP / FT)	hors	80 000 €
Extension transformateur & Tarif vert	hors	50 000 €
Dévoisement VRD + impacts divers terrain	hors	400 000 €
Prise en compte surcoût HQE	hors	- €
TRAVAUX NEUF ET REHABILITATION COMPLETE		3 613 000 €
Aléas	5%	180 650 €
TOTAL TRAVAUX	HT	4 323 650 €
Maitrise d'œuvre (mission de base + diag + sig +	12,50%	501 625 €
OPC (Forfait mensuel x mois de travaux) Prix mensuel 1 802 €	1,00%	43 237 €
Coordination SSI	0,30%	12 971 €
Aléas (restructuration, opérations à tiroir, neuf en extension)	5,00%	81 289 €
MAITRISE D'OEUVRE	13,80%	639 121 €
Diagnostic SSI existant		6 500 €
Diagnostic structure		10 000 €
Diagnostic pollution	hors	- €
Diagnostic Amiante et Plomb Zones de trav 1000 Nbre prélèv.		10 000 €
Diagnostic BE ENVIRONNEMENT		30 000 €
Relevés Géomètre existants		25 000 €
Sondages de sol (missions G2 AVP / G2 PRO / G4 / G5)		20 000 €
BET Loi sur l'eau		6 000 €
Indemnités concours MOE		60 000 €
AMO HQE	hors	- €
AMO - Faisabilité + PTD		25 000 €
AMO COP sur travaux + hono sans aléas	1,80%	107 196 €
Bureau de Contrôle (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel // DF	0,80%	34 589 €
Bureau de contrôle - Missions Compl. (ICPE / ATEX)		10 000 €
SPS (Forfait mensuel x mois de travaux) Nombre 28 1 200 €		33 600 €
Frais juridique (Huissier Constat affichage, avocat,...)		10 000 €
Signalétique		20 000 €
Autres frais (communication, divers ...)	hors	- €
Aléas sur assiette aléas moe+travaux	10,00%	26 194 €
MAITRISE D'OUVRAGE	HT	434 079 €
Assurance DO & CNR TTC	1,00%	62 130 €
Assurance TRC TTC	0,30%	17 616 €
Assurance RCMO TTC	0,10%	5 872 €
ASSURANCES CONSTRUCTION	TTC	85 618 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	5 482 468 €
TAUX DE TVA A 20%	TVA	1 096 494 €
valeur juil 2021	TTC	6 578 962 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	5 482 468 €
TAUX DE TVA A 10%	TVA	548 247 €
valeur juil 2021	TTC	6 030 715 €

CHU BORDEAUX

33-2022-07-19-00004

Délégation signature n° 022 YB - PANCALDI
Greggory - Ingénieur - Ponctuelle - SUD GIRONDE

DELEGATION DE SIGNATURE

N° 2022/022/DS

Bordeaux, le 19 juillet 2022

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à l6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Monsieur Gregory PANCALDI, ingénieur au centre hospitalier Sud Gironde ;

DECIDE

Article 1

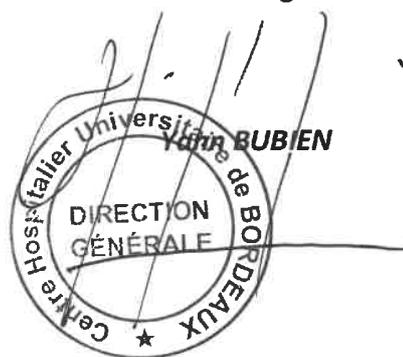
Délégation est donnée à Monsieur Gregory PANCALDI, ingénieur au centre hospitalier Sud Gironde, pour signer, en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- tout acte relatif à la procédure de passation (mise au point comprise) du « Marché de Conduite d'Opération pour la mise œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – Site de Langon », prévu dans la fiche d'opération de travaux ;
- ledit marché public et procéder à sa notification ;
- les avenants relatifs au marché public visé dans la fiche d'opération de travaux.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général



14 BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION

BUDGET GLOBAL D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL - REHABILITATION EHPAD VAL DE BRION	PHASE PTD	AMP LI
Branchements aux réseaux publics (ERDF / GRDF / EU / EV / EP / FT)	hors	80 000 €
Extension transformateur & Tarif vert	hors	50 000 €
Dévoisement VRD + impacts divers terrain	hors	400 000 €
Prise en compte surcoût HQE	hors	- €
TRAVAUX EXTENSION ET REHABILITATION COMPLETE		4 599 400 €
Aléas	5%	229 970 €
TOTAL TRAVAUX	HT	5 359 370 €
Maitrise d'œuvre (mission de base + diag + sig +	12,50%	624 925 €
OPC (Forfait mensuel x mois de travaux) Prix mensuel 2 233 €	1,00%	53 594 €
Coordination SSI	0,30%	16 078 €
Aléas (restructuration, opérations à tiroir, neuf en extension)	5,00%	100 918 €
MAITRISE D'OEUVRE	13,80%	795 515 €
Diagnostic SSI existant		6 500 €
Diagnostic structure		10 000 €
Diagnostic pollution	hors	- €
Diagnostic Amiante et Plomb Zones de trav 1000 Nbre prélèv.		10 000 €
Diagnostic déchets démolition		10 000 €
Relevés Géomètre existants		25 000 €
Sondages de sol (missions G2 AVP / G2 PRO / G4 / G5)		20 000 €
BET Loi sur l'eau		6 000 €
Indemnités concours MOE		60 000 €
AMO HQE	hors	- €
AMO - Faisabilité + PTD		25 000 €
AMO COP sur travaux + hono sans aléas	1,80%	132 946 €
Bureau de Contrôle (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel / / DPE	0,80%	42 875 €
Bureau de contrôle - Missions Compl. (ICPE / ATEX)		10 000 €
SPS (Forfait mensuel x mois de travaux) Nombre 28 1 200 €		33 600 €
Frais juridique (Huissier Constat affichage, avocat,...)		10 000 €
Signalétique		60 000 €
Autres frais (communication, divers ...)	hors	- €
Aléas sur assiette aléas moe+travaux	10,00%	33 089 €
MAITRISE D'OUVRAGE	HT	495 009 €
Assurance DO & CNR TTC	1,00%	76 504 €
Assurance TRC TTC	0,30%	21 819 €
Assurance RC MO TTC	0,10%	7 273 €
ASSURANCES CONSTRUCTION	TTC	105 596 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	6 755 490 €
20%	TVA	1 351 098 €
valeur juil 2021	TTC	8 106 588 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	6 755 490 €
10%	TVA	675 549 €
valeur juil 2021	TTC	7 431 039 €

Selon le Taux de TVA applicable, la valeur TDC hors révision variera entre 7,4 et 8,1 M€ TTC
Ces enveloppes sont estimées hors actualisations, hors révisions.



CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE

EHPAD DE LANGON – VAL DE BRION

Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes Val de Brion

PROGRAMME

Prescriptions fonctionnelles et techniques

Document rédigé par AMP-LI le 19/06/2021 – Version du 12/07/2021 17h49
Sous commande et validation du Maître d'ouvrage le CH SUD GIRONDE

Table des matières

1	PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT	4
2	CADRE DE L'ETUDE	5
2.1	SOUTIEN DES EHPAD : PLAN DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ	5
2.2	PLAN DE RELANCE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE	5
3	DÉFINITION ET LIMITES DU PROJET	6
3.1	OBJECTIF DE RÉNOVATION GÉNÉRALE	6
3.2	RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX LOGISTIQUES	8
3.3	RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX DE SOINS	8
3.4	CRÉATION D'UNE UNITÉ PROTÉGÉE	8
3.5	RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	8
3.6	LIMITES ET CONTRAINTES	9
4	CONTRAINTES URBAINES RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES	10
4.1	ENVIRONNEMENT	10
4.2	PARCELLES CADASTRALES	11
4.3	RÈGLEMENTATIONS	12
4.3.1	Urbaine	12
4.3.2	Sismicité - Neige et vent	14
4.3.3	Températures et pluviométrie :	15
4.3.4	Classement de l'établissement	16
4.3.5	Contrôle technique	16
5	PRINCIPES DE CONCEPTION GÉNÉRALE	16
6	CAPACITAIRE ET CARACTERISTIQUES DIM	17
7	ORGANISATION ACTUELLE DU SITE	18
7.1	FLUX EXTÉRIEURS	18
7.2	ZONES ET FLUX INTÉRIEURS	18
8	DONNÉES TECHNIQUES ET CONSOMMATIONS	19
8.1	DONNÉES TECHNIQUES	19
8.2	CONSOMMATIONS	21
9	PROGRAMME GÉNÉRAL	22
9.1	CONFORT DES PATIENTS	22
9.2	ACCESSIBILITÉ	23
9.3	RÉPONSE À LA RÈGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE	24
9.4	CONDITION DE TRAVAIL DES PERSONNELS	28
9.5	NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES	29
9.6	CRÉATION D'UNE UNITÉ PROTÉGÉE	29
9.7	AUTRES POINTS MAJEURS À TRAITER	29
10	PROGRAMME PAR SURFACES	30

10.1	A - ACCUEIL, ADMINISTRATION.....	30
10.2	B - ESPACES DE VIE COLLECTIVE / SALLES D'ACTIVITÉS.....	30
10.3	C – UNITÉS DE VIE / HÉBERGEMENT	31
10.4	D - ESPACES DU PERSONNEL ET LOGISTIQUE ET E- LOGISTIQUE.....	34
10.5	TRAVAUX GÉNÉRALISÉS À TOUT LE BÂTIMENT ET SON ENVELOPPE.....	37
11	CONCEPTION DES LOCAUX :	37
11.1	RÉSEAUX EXISTANTS	37
11.1.1	Assainissement	38
11.1.2	Eaux pluviales	38
11.1.3	Électricité	38
11.1.4	Éclairage des aires extérieurs	38
11.2	DÉSAMIANTAGE	38
11.3	GROS ŒUVRE ET FAÇADES.....	38
11.3.1	Parois verticales extérieures.....	38
11.3.2	Les planchers	38
11.4	ÉCLAIRAGE	38
11.5	MENUISERIES EXTÉRIEURES - OCCULTATION.....	39
11.5.1	Protection intrusion.....	39
11.6	ISOLATION ACOUSTIQUE	39
11.7	REVÊTEMENTS DE SOLS ET REVÊTEMENTS MURAUX	39
11.8	FAUX-PLAFONDS :.....	40
11.9	SIGNALÉTIQUE :.....	40
11.10	ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES :.....	40
	WIFI : 40	
	Contrôle d'accès	40
11.11	CHAUFFAGE / VENTILATION / RAFRAICHISSEMENT.....	40
11.12	PLOMBERIE - SANITAIRES	40
11.13	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	40
11.14	SÉCURITÉ INCENDIE.....	41
12	ORGANISATION DES TRAVAUX , PHASAGE ET CALENDRIER.....	41
13	ENVELOPPE BUDGETAIRE TRAVAUX.....	43
14	BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION.....	45

1 PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT



La maison de retraite Val de Brion a ouvert ses portes en 1992. Elle se situe à proximité du centre de Langon (1km), agréable petite ville située dans le vignoble bordelais. Son accès est facilité par la présence d'une gare SNCF et d'une entrée d'autoroute menant à Bordeaux (50 km).

Le nom de cette maison de retraite émane du petit ruisseau « le Brion » longeant la structure.

Maison de retraite Val de Brion
Rue Paul Langevin
33210 LANGON
Tél : 05 56 76 57 53

Cet établissement a été transformé en EHPAD le 1er janvier 2005, date à laquelle il a signé une Convention Tripartite (État, Conseil Général, Centre Hospitalier), symbole de l'engagement de son équipe dans une Démarche Qualité visant à une amélioration continue des prestations proposées.

À ce jour, la structure compte 90 lits, occupés en 2019 à 99.2%, présentant un GIR moyen pondéré de 773 en 2020 (contre un GMP de 631 en 2016)

2 CADRE DE L'ETUDE

2.1 SOUTIEN DES EHPAD : PLAN DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ

En parallèle du plan Ségur développé par le Ministre de la Santé, Olivier Verran le 21 juillet 2020, celui-ci a précisé que les Ehpap feraient l'objet d'un soutien spécifique, ciblé sur certains thèmes.

La présente étude a pour objectif d'apporter une vision globale des améliorations à développer pour la structure de l'Ehpap du Centre Hospitalier Sud Gironde sur la commune de Langon et entrant dans le cadre du plan de soutien précité.

Si le plan Ségur concerne les moyens à consacrer aux formations et rémunérations du personnel hospitalier, le plan annoncé en parallèle concerne des investissements nécessaires à l'amélioration du confort des patients et des conditions de travail du personnel, en mettant en premier plan, le confort thermique et la consommation énergétique et le niveau d'équipement numérique.

Extrait du discours du Ministre de la Santé, Olivier Verran le 21 juillet 2020 :

« En complément, nous financerons des priorités d'investissement structurelles : 2,1 milliards d'euros seront consacrés aux établissements médico-sociaux. Le secteur médico-social sera un des grands bénéficiaires de notre plan d'investissement.

Les établissements qui accueillent des personnes âgées dépendantes doivent bénéficier de ces investissements pour se **moderniser**, se **rénover** et accueillir les résidents dans les meilleures conditions. C'est au moins un quart des places en EHPAD qui pourront ainsi être rénovées, rendus plus **confortables**, plus **accessibles** et conformes à **la réglementation énergétique**.

Nous améliorerons les **conditions de travail des personnels** avec de l'équipement courant, des rails de transfert, des fauteuils électriques, des capteurs de détection des chutes, des enfile-bas de contention, autant d'exemples concrets qui peuvent changer la donne en établissement, sans même parler du **numérique** qui doit une bonne fois pour toutes franchir les portes des EHPAD. »

Après présentation des établissements et de leurs données d'exploitation, les besoins importants des 2 établissements sur les thèmes suivants seront énumérés, constatés et des propositions d'amélioration seront évoquées et chiffrées.

- ✓ Confort des patients
- ✓ Accessibilité
- ✓ Conformité réglementaire énergétique, ou niveau de réponse à celle-ci
- ✓ Condition de travail des personnels
- ✓ Niveau d'équipements et infrastructures numériques

2.2 PLAN DE RELANCE DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Dans la présentation du plan de relance majeur et inédit de l'économie française, le 3 septembre 2020, le Premier Ministre Jean Castex a annoncé des mesures fortes ciblées sur 3 axes dont celui de l'écologie et en particulier la transition énergétique. Au sein de ce volet sont particulièrement concernés les bâtiments publics.

Extrait du développement du plan de relance

« De manière générale, il s'agira de financer 3 types d'opérations de rénovation :

1. Actions dites à gain rapide présentant un fort retour sur investissement (contrôle pilotage et régulation des systèmes de chauffage, modernisation des systèmes d'éclairage, ...)
2. Travaux de rénovation énergétique relevant du gros entretien ou du renouvellement des systèmes (isolation du bâti, changement des équipements, ...)
3. Opérations immobilières de réhabilitation lourde incluant d'autres volets que la rénovation énergétique (mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, confort, ...)

3 DÉFINITION ET LIMITES DU PROJET

3.1 OBJECTIF DE RÉNOVATION GÉNÉRALE

L'établissement n'a pas connu de rénovation majeure depuis sa construction en 1992. Il s'est dégradé peu à peu : son taux de vétusté par ligne et global est tel que :

		EHPAD LANGON
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 077 242 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 025 251 €
		67,7%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.

Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetustes (amortis).

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	3 236 156 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 013 853 €
		64,5%

* y compris le compte 2122

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	841 086 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 011 399 €
		83,2%

LANGON				
	Données			
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUMUL	TX VETUSTE
H2051	3 232	3 133	99	3%
H2122	339 611	107 278	232 333	68%
H21314	2 662 494	947 630	1 714 864	64%
H21354	2 008 442	720 805	1 287 637	64%
H2138	3 306	1 984	1 323	40%
H21534	2 918	2 918	-	0%
H21544	487 790	118 369	369 421	76%
H21824	18 802	-	18 802	100%
H218314	2 395	-	2 395	100%
H218324	9 085	4 103	4 982	55%
H21844	475 786	38 481	437 305	92%
H21881	2 936	1 181	1 756	60%
H21882	8 454	2 129	6 325	75%
Total général	6 025 251	1 948 009	4 077 242	68%

Cet établissement n'a pas bénéficié pas d'investissement régulier pour le maintenir en état technique, ou dans un niveau de confort adapté au vieillissement de ses résidents dont les GIR et les niveaux de dépendance augmentaient. Le personnel a donc été de plus en plus mobilisé sur des résidents de moins en moins autonomes mais avec des moyens restants identiques.

Ainsi devant la vétusté de l'établissement, la présente programmation a pour but de définir les travaux à effectuer et les équipements à installer à la fois pour :

- **mettre aux normes les installations,**
- **assurer conditions de base à remplir pour délivrer les soins attendus**
- **améliorer le confort de vie des résidents**
- **améliorer les conditions de travail des personnels.**

L'étude répond aux thèmes principaux suivants :

- **Confort des patients**
- **Accessibilité**
- **Réponse à la réglementation énergétique**
- **Condition de travail des personnels**
- **Niveau d'équipements et infrastructures numériques**

L'opération consiste ainsi en un réaménagement et une restructuration et doit concilier consensuellement les aspects suivants :

- Un projet fonctionnel, économe, aux ressources mutualisées et optimisées
- Un projet permettant d'accueillir les résidents en toute sécurité et avec des installations adaptées et confortables
- Un projet permettant une réponse très améliorée aux performances énergétiques attendues aujourd'hui
- Un projet qui soit un outil de travail adapté pour tout le personnel
- Un projet mis en œuvre rapidement minimisant les perturbations induites pour le fonctionnement de l'établissement

En plus des travaux qui concernent toutes les surfaces de l'établissement pour une rénovation complète des appareils sanitaires, remise en peinture et rafraîchissements, il est prévu de réaménager spécifiquement les locaux logistiques et les locaux de soins ainsi que de créer une unité protégée qui comprendra un circuit de déambulation clos chauffé protégé.

Les contraintes calendaires et financières font parties intégrantes des équations développées. La maîtrise d'œuvre aura à les respecter autant que les contraintes fonctionnelles et techniques.

3.2 RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX LOGISTIQUES

Afin d'améliorer les flux logistiques les manipulations du personnel et de diminuer les allers-retours entre les points de livraison et de distribution ou les points de retrait et d'enlèvement la zone logistique sera revu.

Ces travaux comprennent également l'amélioration des vestiaires du personnel qui sont aujourd'hui vétustes et trop exigus. Il sera séparé les vestiaires hommes des vestiaires femmes.

3.3 RÉAMÉNAGEMENT DES LOCAUX DE SOINS

Afin d'ajouter un local pansement, d'améliorer la salle kiné, et de redonner un espace fonctionnel à la salle de transmission et de préparation des chariots de soins, il sera également revu la zone centrale des soins comprenant les bureaux infirmiers, la pharmacie, la prépa soin, etc....

3.4 CRÉATION D'UNE UNITÉ PROTÉGÉE

Comme évoqué précédemment l'augmentation de la dépendance des résidents nécessite que l'établissement s'adapte à une prise en charge spécifique en créant une dizaine de lits en unité protégée. Globalement les autorisations resteront constantes sur les établissements dépendants du centre hospitalier sud-gironde.

Cette unité comportera donc un nombre adapté de lits pour les pathologies particulières de dégénérescence neurologique avancée. Ce sera une unité fermée et sécurisée qui comprendra un circuit de déambulation en boucle pour que les patients désorientés ne soient jamais stoppés par un cul de sac dans leur déambulation.

Il est primordial de souligner que la création de cette unité de 10 lits permettra l'amorce d'une zone tiroir, qui donnera alors la possibilité de travailler dans des demi-ailes vidées des résidents minimisant alors les contraintes de travaux et la gêne pour les occupants tout en assurant le maintien des recettes pour l'établissement.

3.5 RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'objectif énergétique est d'atteindre des réductions minimales de 40% sur chacun des 2 critères bâti et bâtiment :

- $U_{bât\ projet} = U_{bât\ initial} - 40\%$
- $Cep\ projet = Cep\ initial - 40\%$

Le Cep comprend les postes de chauffage, refroidissement, la production d'ECS, l'éclairage et les auxiliaires de distribution.

Il est donc prévu les travaux suivants, à adapter selon proposition du groupement :

- Isolation des murs extérieurs et murs sur locaux non chauffés, remplissage des ouvertures vitrées à grande déperdition
- Isolation ou vérification de l'isolation des planchers bas sur extérieurs et sur locaux non chauffés
- Isolation ou vérification de la performance de l'isolation des plafonds sur combles perdus
- Remplacement des menuiseries des communs et des chambres
- Amélioration de la régulation des terminaux de chauffage - radiateurs et robinets thermostatiques
- Amélioration de la ventilation et du renouvellement d'air
- Isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire

- Remplacement de l'éclairage par des appareils économes à Leds

3.6 LIMITES ET CONTRAINTES

L'établissement prévoit donc un investissement pour la rénovation de l'établissement, investissement devenu nécessaire pour rendre la structure à ce qu'il est normal d'attendre pour l'accueil, le soin et séjour des résidents. Un soin particulier sera aussi apporté aux réflexions et mises en œuvre de solutions permettant l'adaptation à moindre frais de la structure aux enjeux de santé des seniors dépendants de demain.

Il sera nécessaire de maintenir la capacité d'accueil de l'établissement pendant les travaux. La création de l'unité protégée dès le début de l'opération permettra le maintien de cette capacité.

Comme tous travaux en site occupé, ils devront faire l'objet de précautions particulières pour minimiser les nuisances aux résidents : bruits, poussière, condamnation des locaux ..

Les limites physiques de l'opération sont les murs de l'établissements. Il est prévu le désamiantage et l'isolation par extérieur des façades, la repise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grande parties vitrées.

Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables.

Sauf pour l'accès logistique à améliorer notamment pour déplacer les containers poubelles à l'arrière, il n'est pas prévu de reprendre les voiries extérieures, ni les clôtures.

Les personnels ont été rencontrés et les locaux visités en Aout 2020, juin et juillet 2021

4 CONTRAINTES URBAINES RÉGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

4.1 ENVIRONNEMENT

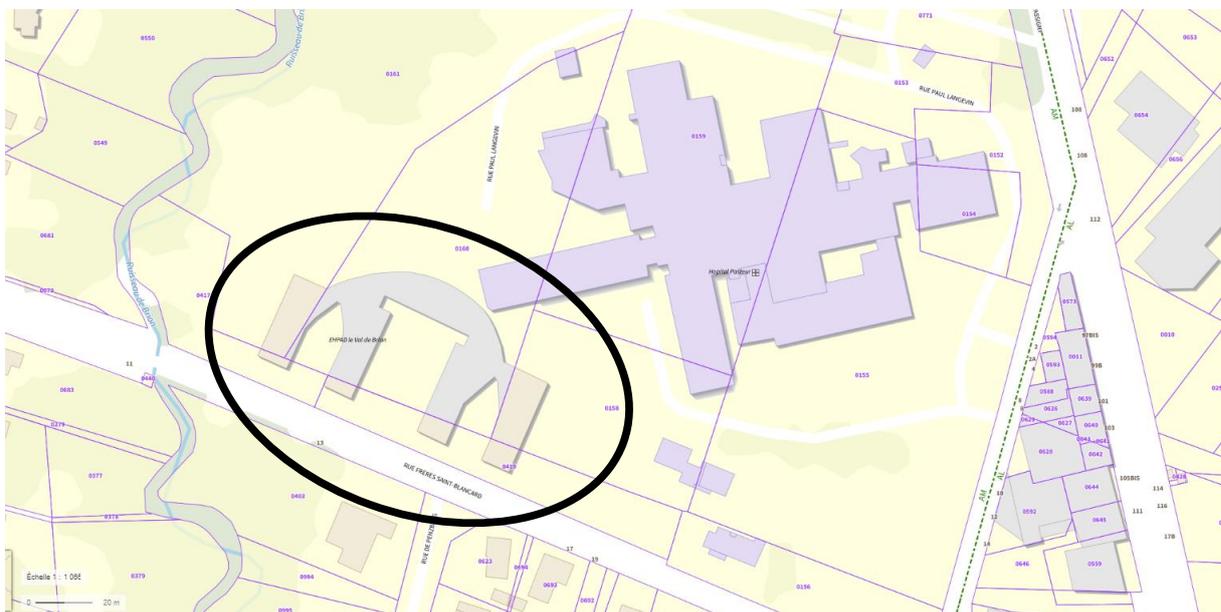


L'établissement est situé dans une zone périurbaine et pavillonnaire proche est connecté au centre hospitalier. Cette connexion est importante notamment pour des raisons logistiques et également pour

faciliter les flux du personnel médical, comme ceux des patients qui peuvent aller en consultation ou en soin directement au CH.



4.2 PARCELLES CADASTRALES





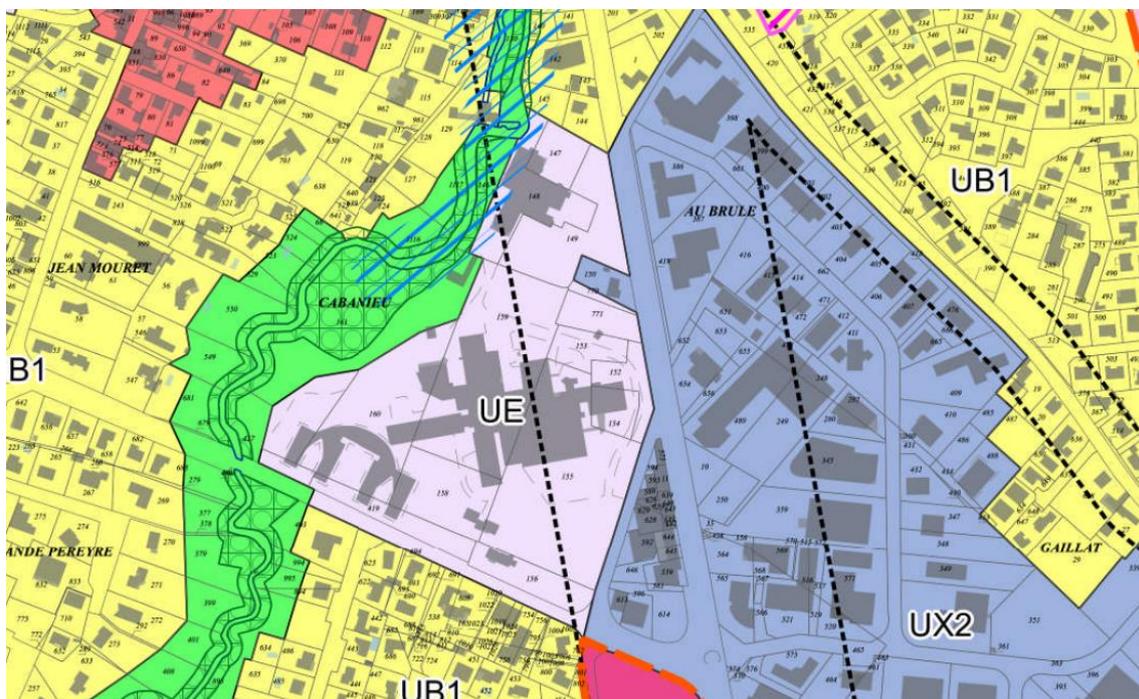
Les parcelles occupées par le bâtiment de l'Ehpad, sont les parcelles :

- 0158
- 0160
- 0161
- 0417
- 0419

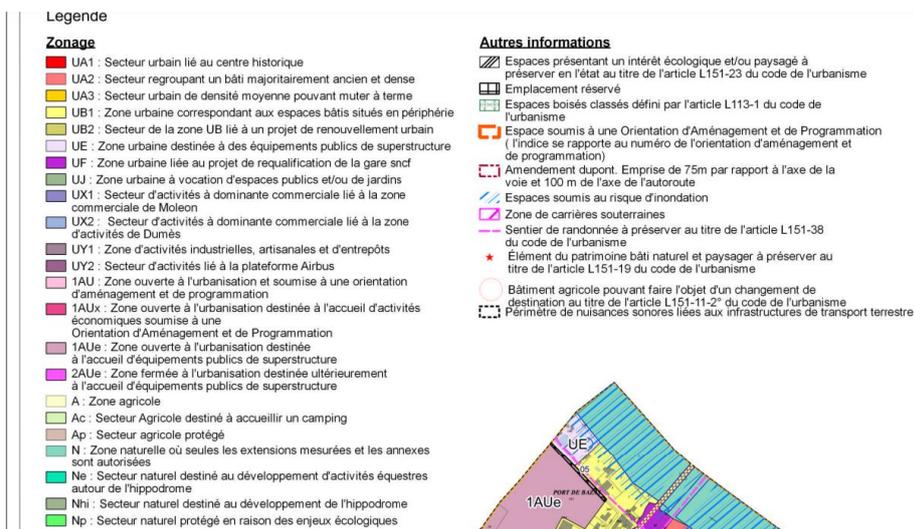
4.3 RÈGLEMENTATIONS

4.3.1 Urbaine

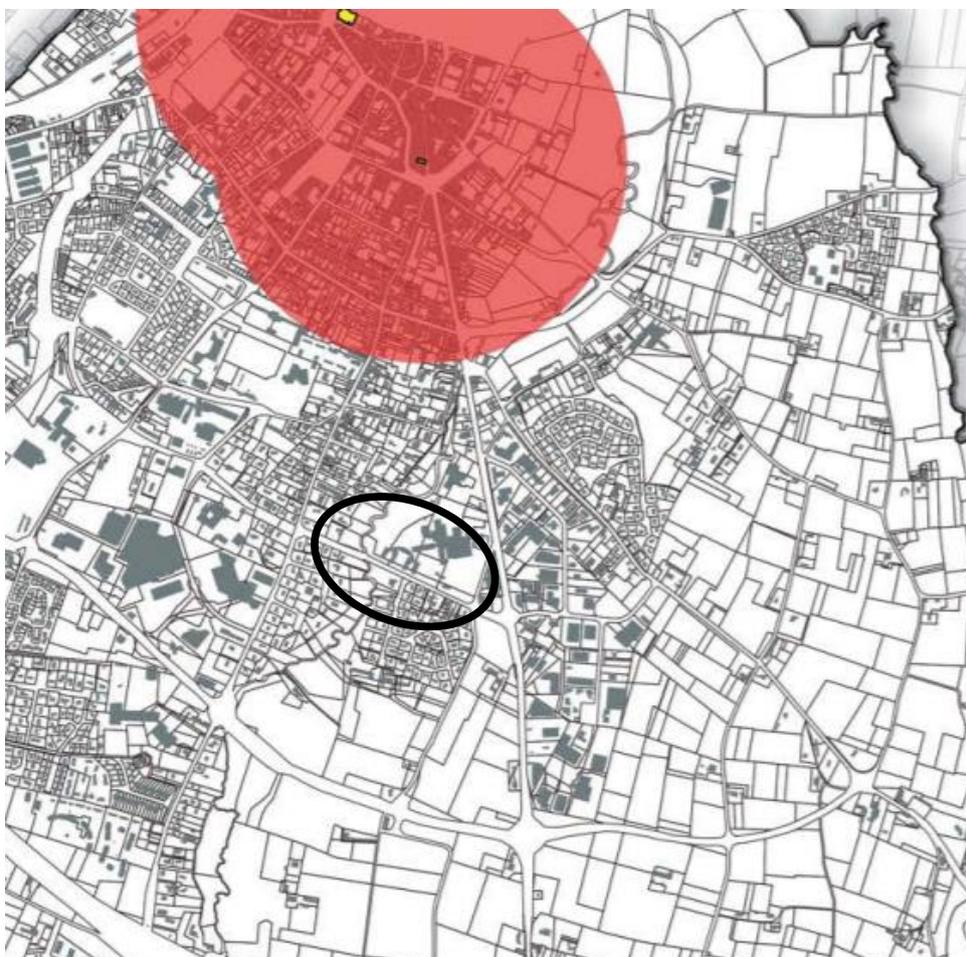
Le projet se conformera aux règles d'urbanisme de la Ville de Langon



L'établissement est situé en zone UE : zone urbaine destinée aux équipements publics de superstructure



Il est hors périmètre monuments historiques



Source

https://www.cdcsudgironde.fr/images/sampled/LogementEtUrbanisme/PLUI/MH_SUDGIRONDE_site.pdf

4.3.2 Sismicité - Neige et vent

- Altitude à l'entrée du site est de 20m NGF
- Zone thermique : H2c
- Zone Gel : Gel faible ou modéré
- Zone neige A2
- Zone sismique type 1 – Très Faible Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.
- Vent Zone vent 1

« année précéd.

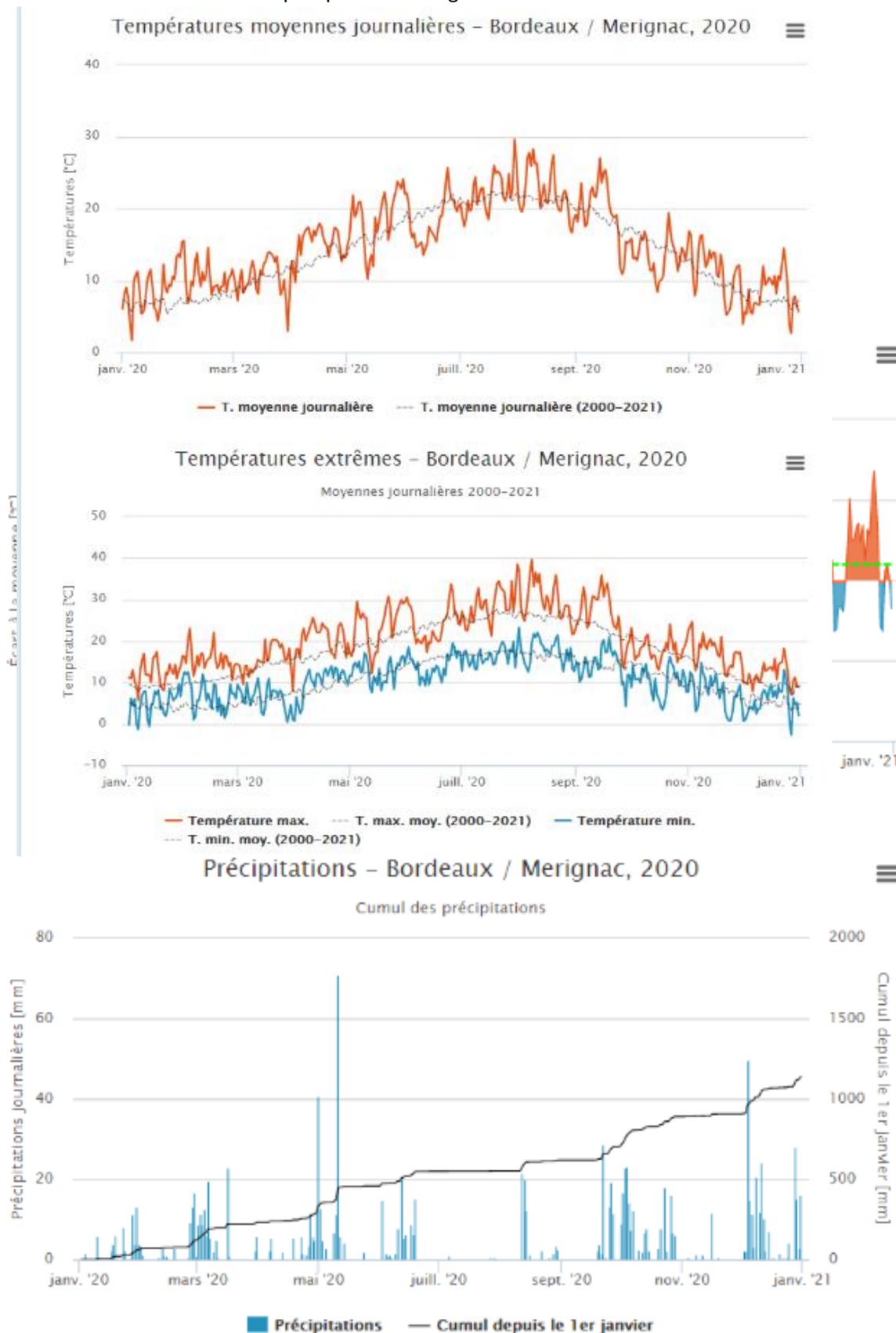
Données climatiques pour Bordeaux / Merignac - 2020

année suiv. »

Mois	Température [°C]			Vent [km/h]		Ensoleillement ⁴ [h]	Précipitations totales ⁵ [mm]	Pression ⁶ [hPa]	
	Min. ¹	Max. ²	Moy. ³	Moy. ³	Max.			Min.	Max.
Janv.	-1.3	17.4	8.6	0	33.3	93h 12min	67.3	1011.6	1039.5
Févr.	1.0	23.0	10.5	0	40.7	114h 48min	60.7	1001.5	1036.7
Mars	0.5	20.4	10.2	0	53.7	179h 0min	105.7	988.2	1031.2
Avr.	2.5	25.6	15.2	0	38.9	176h 30min	104.6	1007.3	1025
Mai	7.6	30.7	18.6	0	33.3	264h 18min	122.0	997.1	1034.6
Juin	9.2	33.7	18.4	0	29.6	194h 54min	91.6	1001.6	1027.7
Juill.	13.1	38.5	22.3	0	22.2	268h 18min	3.0	1010.2	1025.4
Août	12.6	39.6	22.4	0	42.6	201h 54min	66.8	1003.6	1025.1
Sept.	4.3	35.9	19.6	0	38.9	217h 0min	90.4	1007.9	1027.7
Oct.	3.4	24.0	13.5	0	44.4	81h 0min	179.3	984.7	1028.9
Nov.	0.7	24.6	11.3	0	35.2	163h 54min	16.9	1008.2	1038.5
Déc.	-2.6	18.2	8.3	0	40.7	47h 0min	241.3	985.4	1033.4
	-2.6	39.6	14.9	0	53.7	2021h 48min	1149.6	984.7	1039.5

4.3.3 Températures et pluviométrie :

Centre de relevés météo France le plus proche : Mérignac



Sources : <https://prevision-meteo.ch/climat/mensuel/bordeaux-merignac/2020>

4.3.4 Classement de l'établissement

Établissement régi par la réglementation ERP type J 4ème catégorie
Non concerné par le classement en ICPE

4.3.5 Contrôle technique

Pendant le déroulement de l'opération, un organisme agréé sera chargé de vérifier la conformité des travaux aux dispositions du règlement de sécurité ainsi que la solidité des ouvrages, notamment sur avoisinants s'il devait être effectué des travaux majeurs sur structure, en raison de liaison avec un bâtiment tiers, celui du CH.

5 PRINCIPES DE CONCEPTION GÉNÉRALE

D'une manière générale, toute solution technique est admise sous réserve :

- du respect des réglementations en vigueur, du D.T.U., des normes et règles de l'art,
- d'être adaptée aux sujétions du programme, et aux contraintes induites par les constructions existantes
- d'être d'un entretien facile, de ne pas engendrer de dépenses particulières de fonctionnement et de maintenance.

Toutes les prescriptions applicables au projet sont assujetties à une contrainte très spécifique qui est la longévité de l'ouvrage soumis à un usage dense et intense pour certaines parties.

Tout l'effort des concepteurs doit porter sur l'intégration de cette donnée essentielle dans le travail d'élaboration du projet. Le choix et l'examen des projets reposeront sur l'examen particulièrement attentif de ce critère. La conception devra permettre une maintenance et des opérations de gros entretien aisées et économes.

La qualité de la conception et de la réalisation des travaux décrits par le présent programme participe au bien être des utilisateurs, incite au respect des personnes et des lieux, au confort de travail des personnels. La prise en compte de certains points particuliers dans sa réalisation doit y concourir, par exemple :

- l'organisation fonctionnelle,
- l'isolement de certains espaces par rapport au voisinage,
- le traitement acoustique (proximité avec le périphérique) et thermique,
- l'éclairage naturel,
- la qualité générale de la construction et de la rénovation et les matériaux employés, leur pérennité et leur facilité d'entretien,
- la prise en compte de la protection des locaux et des installations vis-à-vis de la sécurité des résidents, tant par manœuvre involontaire que par intrusion.
- la signalétique.

6 CAPACITAIRE ET CARACTERISTIQUES DIM

À ce jour l'établissement compte 90 lits, repartis en 3 unités de 30 sous découpées en 2 ailes chacune. Les chiffres des données médicales ont évolué de la façon suivante

		2018	2019
Nombre de résidents		90	90
Taux d'occupation		99,11%	99,20%
Durée moyenne de séjour		1342 jours /3,7ans	1220 jours/3,3 ans
GMP		2016 631	2020 773
Répartition GIR	GIR 1-2	30%	70%
	GIR 3-4	49%	30%
	GIR 5-6	11%	0
PMP	211 Validé en 2016	221 Validé en 2020	
Répartition Pathos (*) : coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	40%	61% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	43%	70%(*)
	Déments « perturbateurs »		31%(*)
	Pathologies psychotiques		22%
	STMI (soins médico-techniques importants)		21,40%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	88 ans	85,5 ans
	+90 ans	28	33
	80-90		
	70-80	5	4
	60-70	0	1
	-60 ans		
femmes		75	72
hommes		15	18
Orientation MDPH		8	9
Curatelle ou tutelle		30	28
Nombre de Résidents bénéficiant de l'aide sociale		19	29 = 27 (Gironde) + 2 (hors Gironde)

Le fait de devoir adapter l'établissement à la plus lourde dépendance des résidents, à certaines de leurs pathologies plus marquées, tout en restant facilement aménageable à de nouvelles évolutions, et

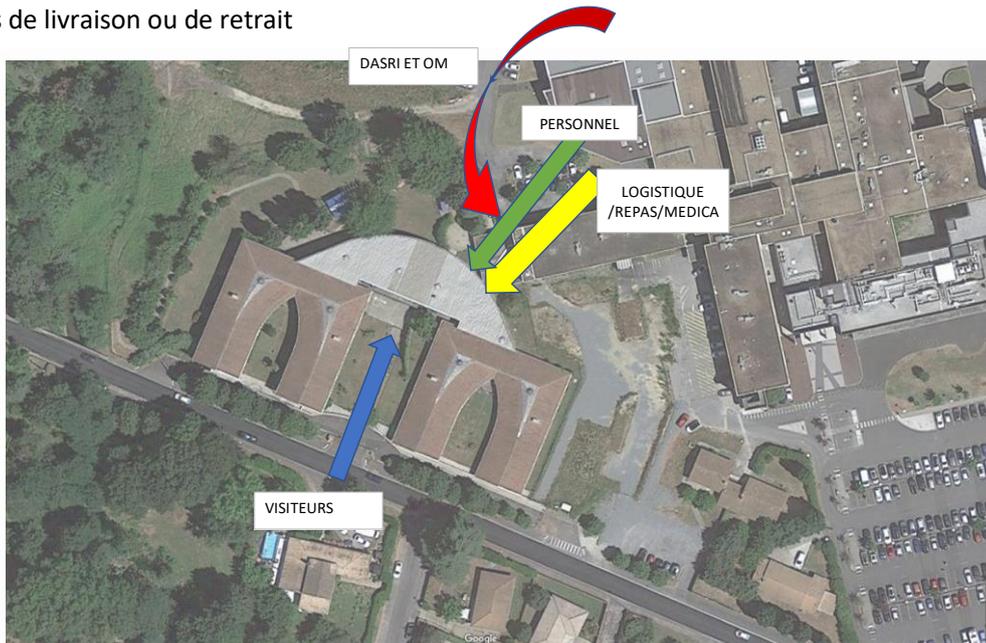
permettant de façon constante un travail efficace des personnels est une des raisons majeures de la nécessité de réaliser les présents travaux, notamment par la création de l'unité protégée

7 ORGANISATION ACTUELLE DU SITE

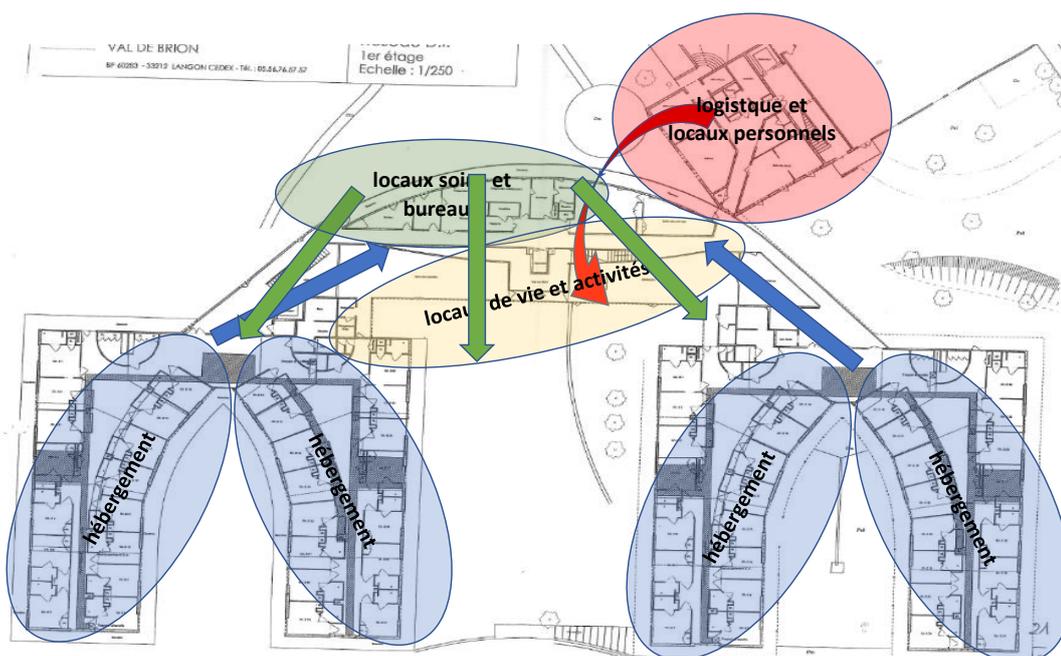
7.1 FLUX EXTÉRIEURS

Le site fonctionne relativement simplement avec un accès public par l'avant du bâtiment et un accès logistique personnel par une liaison couverte avec l'hôpital.

Les flux logistiques externes (livraison et retrait des OM et Dasri) se fait par un accès extérieur qu'il faudra améliorer parce qu'actuellement peut praticable et très incliné, non accessible directement par les véhicules de livraison ou de retrait



7.2 ZONES ET FLUX INTÉRIEURS



Mise à part l'exiguïté des locaux, leur exposition sans protection aux rayonnements solaires ou au froid, et leur vétusté, les zones et flux sont correctement organisés, permettant aux résidents d'avoir une vue sur l'extérieur largement ou sur un patio qui pourrait être généreusement arboré et agrémenté.

Les zones de vie et d'activité sont situées au centre des flux, rassemblant ainsi les résidents.

8 DONNÉES TECHNIQUES ET CONSOMMATIONS

8.1 DONNÉES TECHNIQUES

Le bâtiment a été construit en 1990. Les différents plans d'entretiens et de maintenance ont permis de garder à l'usage la plupart des équipements immobiliers et mobiliers, mais avec de grandes difficultés pour les maintenir fonctionnels.

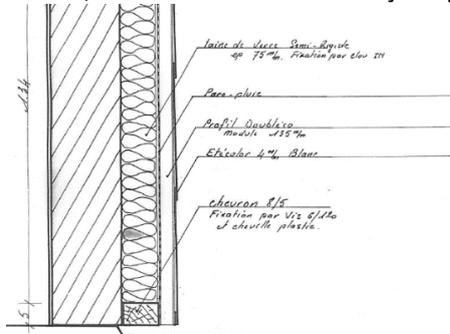


Une isolation des combles par isolant soufflé a été réalisée récemment. Elle semble correctement installée sur une épaisseur de 40cm environ. Cela a été vérifié là où les combles sont accessibles.

Les principales pathologies extérieures du bâtiment sont les sous-faces des avancées de toitures protégeant les coursives qui sont détériorées par les infiltrations et l'humidité. Des risques de **chutes de plaque de contreplaqué** sont à craindre et les services techniques s'efforcent d'y palier, mais **l'ensemble de ces sous-faces est à remplacer**.

Les chéneaux sont insuffisamment dimensionnés pour absorber et évacuer les pluies fortes qui sont de plus en plus courantes. On vit alors des débordements qui inondent alors les **bâtiments en certains locaux situés en façade.**

Les façades sont composées d'un revêtement en fibrociment, **donc amianté**, et d'une épaisseur relative d'isolant de 75 mm pour les parties hébergements. Pour les parties communes, les façades sont largement vitrées, sur un ratio de 1m² de façade pour moins de 2m² de surface au sol.



Extraits DOE

GLASAL®

Présentation
C'est un produit de revêtement décoratif, utilisé :
— en extérieur, comme revêtement des bardages rapportés isolants ETERNIT, ou comme parement de panneaux composites collés,
— en intérieur, comme revêtement décoratif.
Sa nature « SILICO-CALCAIRE » lui confère une grande stabilité dimensionnelle.
Il présente un parement lisse et coloré, d'aspect satiné.

Mise en œuvre
Revêtement des bardages rapportés (GLASAL 6).
— Rivetage sur ossature aluminium DOUBLISOL
— Rivetage sur ossature acier galvanisé DOUBLEX
— Vissage sur ossature bois
Panneaux composites collés (GLASAL 4 et 6)
Collage en atelier sur cadre en bois et sur isolant, pour la confection d'éléments de remplissage de façade ou de cloisons.
Décoration (GLASAL 4 et 6).
— Vissage ou collage sur ossature bois ou métal
— Pose en feuillure, avec parcloise.

Usinage
Découpe
Scie circulaire équipée d'un disque diamanté et d'un système d'aspiration des poussières.
Pour les travaux restreints, on peut utiliser la scie ROTABEST A-115, la griffe au carbure ou la cisaille manuelle pour le GLASAL 4.
Ces outils sont vendus par ETERNIT.
Finition : perceuse équipée d'un système d'aspiration des poussières, ou lime douce.
Perçage : foret ordinaire en acier rapide.

Fixation
Clouage : possible avec préperçage.
Agrafage : non.
Vissage : oui, avec préperçage.
Collage : oui.
Rivetage : oui.

Tolérances dimensionnelles

Longueur	Largeur	Épaisseur	Rectitude des rives	Écartement
± 3 mm	± 2 mm	+ 0,2 mm - 0,5 mm	3 mm	2 mm/m

E mm	Nombre coloris	Largeur m	Longueur m	Poids kg/m ²
4	17	1,22	2,52 - 3,07	7,8
		1,64	3,21	
6	23	1,22	2,52 - 2,82	11,7

Nature
Fibres-ciment-silice, comprimé, autoclavé.
Le parement poncé reçoit une coloration minérale, homogène, de haute stabilité et de grande durabilité.

Aspect
Parement coloré satiné.
Contre-parement lisse de teinte naturelle.
Chants bruts de fabrication.

Caractéristiques physiques
Masse volumique : 1900 kg/m³
Capacité maxi d'absorption d'eau : 20% environ (de l'état sec à saturé)
Variations dimensionnelles usuelles (à 20 °C, de 40% HR à 90% HR) : 0,5 mm/m
Conductivité thermique utile λ : 0,95 W/m°C (selon DTU, règles TH K 77)

Caractéristiques mécaniques
Résistance en flexion RF : 40 N/mm²
Module d'élasticité en flexion E : 20000 N/mm²

Pour plus d'informations techniques se reporter à la documentation spécifique 1 RF 01/86

Le restaurant et la salle d'activité sont rafraîchis par split.
Le réseau d'eau secondaire a été refait entre 2012 et 2015

Il n'est pas noté de contamination éventuelle par légionelles.

Sans parler de pathologies intérieures marquées, les bâtiments et équipements sont détériorés, très vétustes, abimés par leur usage. **Ils n'ont jamais bénéficié de maintenance lourde, ils deviennent progressivement mais inéluctablement inutilisables.**



8.2 CONSOMMATIONS

source = factures enregistrées dans MAGH2

consommations en m3 indiquées sur les factures

tarifs TTC = montant global de chaque facture (incluant abonnement ...)

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	4091	6 636,79 €	4316	7 041,33 €	5,50%	6,10%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	144431	17 799,81 €	130122	19 213,41 €	-9,91%	7,94%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	1388	4 335,64 €	1759	3 764,96 €	26,73%	-13,16%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	nc	12 121,67 €	nc	9 935,14 €		-18,04%

Les consommations sont importantes en raison de la qualité très dégradée des fermetures, toutes menuiseries extérieures. Les déperditions ou rafraichissements nécessaires sont mal compensés. Donc même si les consommations sont importantes, elles ne reflètent pas ce qu'elles devraient être pour un meilleur confort des résidents et personnels.

Les consommations d'eau ne sont pas excessives même si les robinetteries sont désuètes et favorisent les gaspillages. L'usage minoré des salles de bain communes ou de la balnéo par manque de temps du personnel contrebalance d'autres aspects de surconsommation qui n'apparaissent plus alors clairement.

9 PROGRAMME GÉNÉRAL

Selon les thèmes exposés auparavant, les points relevés sont exposés. Certains pourraient être affectés bien sûr à plusieurs catégories. Par exemple, un accueil dégradant les conditions de travail des personnels pourra dégrader le confort des patients, et vice versa :

- Sans enfile-bas de contentions, leur pose est plus longue, difficile pour les personnels, mais aussi désagréable pour les résidents.
- Le manque de matériel numérique allonge le temps de saisie administrative des personnels qui se trouvent alors moins disponibles pour les patients.
- Des espaces de vie présentant une température de 32°C voire plus, impliquent que les résidents souffrent de la chaleur, mais aussi que les personnels doivent être encore plus vigilants au risque de déshydratation et donc y passer plus de temps au détriment d'autres actes.
-

Nous avons alors classé les sujets d'amélioration selon leur première conséquence directe. Même si l'on n'aborde pas leurs corollaires, ils n'en sont pas moins importants.

9.1 CONFORT DES PATIENTS

Aménagements :

- Il manque un salon extérieur, espace et mobilier, aménagé pour un groupe. Les coursives, orientées plein sud servent d'espace d'échange entre les résidents mais ne permettent pas de se retrouver à plus de 3 ou 4. Elles sont côté chambres.
- Il manque une pièce de rangement des fauteuils qui par conséquent restent dans les circulations, ce qui est dangereux pour les patients et le personnel, et contrevient aux règles de sécurité
- Le revêtement de sols de la salle de restaurant est en parquet à lames, qui se décollent. C'est dangereux et non hygiénique.
- Les tisaneries ne sont pas rafraichies, et la salle de restauration, la seule rafraichie n'est pas assez grande pour tous, et les transferts seraient trop longs dans la journée. Donc certains résidents restent dans leur chambre ou dans les tisaneries. Il faudrait alors rafraîchir d'autres espaces. À moindre coût et de façon confortable, rafraichir les circulations permettrait de ne pas avoir à intervenir dans les chambres pour les travaux, mais aussi par aspiration de l'air par les salles de bains, faire entrer de l'air rafraichi dans celle-ci. Cela encouragerait les patients à laisser leur porte ouverte ce qui créera plus de communication et de convivialité, tout en en réduisant l'isolement.

Parquet de la salle de restaurant



Équipements

- Équiper tous les patients de bracelet de chute **serait essentiel**. À ce jour, si le patient chute loin de son appel malade et s'il reste conscient, personne n'en est prévenu.
- **Les lits tombent en panne très souvent**, ils datent de la construction de la structure. Ils ont donc 30 ans pour la plupart !
- Il manque des fauteuils de confort pour permettre aux patients et à leur visiteurs une station assise correcte et tenable un certain temps.



- La robinetterie, les appareils sanitaires n'ont jamais été remplacés. Ils ont 30 ans et n'ont jamais été mis à niveau. Ces appareils et équipements sont difficilement nettoyables (revêtement inox décapé, laiton sensible aux détergents), corrodés, présentent des bras morts trop longs favorisant la prolifération de légionnelle. Les robinetteries n'ont pas de mitigeur, donc il arrive que les résidents les laissent ouverts, ce qui implique un gaspillage important. L'eau chaude est trop chaude provoquant des risques de brûlure. Il faut donc prévoir changement avec mitigeur avec butée pour limiter la température maximale, remplacer les appareils sanitaires,



- Dans les salles de bain, installer une barre de maintien amovible pour que les patients se tiennent dans les douches.



- Le remplacement des appliques extérieures pour un éclairage plus direct au sol facilitant le déplacement des résidents dans les coursives.

- Prévoir de changer les rideaux des chambres et des parties communes, cela pourrait faire partie d'un projet de colorimétrie intérieur global

- Sur 2 ascenseurs, 1 est très souvent en panne et un décalage de seuil entre ascenseur et plancher, crée un **ressaut dangereux pour les résidents**. Aucune intervention de maintenance n'a permis de régler de façon pérenne ce problème qui s'explique par la vétusté des équipements.

9.2 ACCESSIBILITÉ

Globalement, il existe des problèmes de franchissement de seuils et d'accès aux terrasses extérieures, pour les fauteuils roulants, pour les mal voyants.

Nous préconisons également de créer une véritable signalétique qui à ce jour n'existe pas.

9.3 RÉPONSE À LA RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic énergétique est en cours de réalisation, il permettra de déterminer les avancées à faire précisément pour atteindre les 40% d'amélioration sur les Ubat et Cep. Il sera alors joint en annexe du programme pour la consultation de maitres d'œuvre.



Les surfaces vitrées des parties communes sont d'une proportion très importante, avec des vitrages très peu performants en termes d'isolation. La **surface vitrée de la partie centrale représente 83% de l'enveloppe dont une moitié orientée sud.**

Le développé de façade du RDC est de 470ml environ pour une surface au sol de 2700m², soit un ratio **de 5,76m² pour 1 ml de façade.** Qui plus est, la hauteur sous plafond est très élevée en certaines parties, notamment les parties communes situées au sud, le bâtiment présente alors des surfaces exposées hors normes en rapport des volumes protégés. On compte environ **1m² de façade pour moins de 2m² au sol.**





En plus de signifier un bâtiment très peu compact donc avec des longueurs de circulations très importantes, cela représente des déperditions énergétiques colossales. Ces déperditions sont encore majorées par la structure de :

- La façade composée soit d'un isolant de 7.5cm + lame d'air soit de **vitrages énergivores pour 83% des parties communes**
- **La toiture des parties communes en zinc**

Non seulement cela cause un ressenti très inconfortable, mais aussi des **consommations énergétiques très importantes**.



En hiver, les patients et les personnels passent d'espaces très chauffés, à des espaces très frais, voire froids. En été, les températures de jour comme de nuit sont excessives créant des grandes difficultés de repos pour les patients et de travail pour les personnels. Et ce d'autant que les espaces climatisés ne sont pas suffisamment importants pour recevoir tous les résidents en même temps. Par ailleurs, les distances de déplacement et l'autonomie de plus en plus faible des résidents obligent à des accompagnements qui ne peuvent pas se faire en raison d'un manque de temps du personnel mobilisé sur des tâches induites

par un manque d'équipements.

Les menuiseries bois ou alu n'ont jamais été remplacées et étant de grande portée elles se sont déformées sous les intempéries et la chaleur, ce qui les rend perméables à l'air, voire à l'eau en cas de forte pluie.





Synthèse :

- Conception étalée et peu compacte et non bouclée, augmentant les longueurs de déplacement
- Ratio de façade important de 1m² de façade vitrée pour moins de 2m² au sol, pour les parties communes
- Structure de façade peu voire non isolante et créant des effets de serre
- Toiture en zinc ou tuiles
- Menuiseries extérieures déformées et perméables

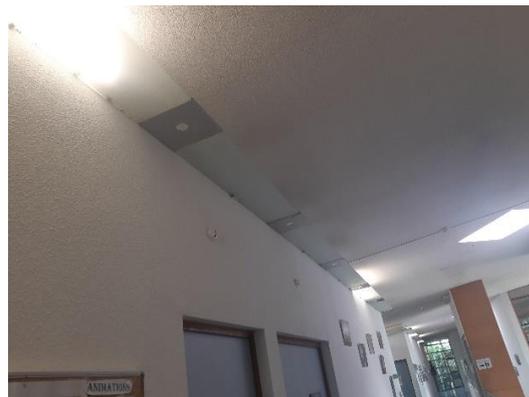
Prescription le programme prévoir alors de :

- Créer des brises soleils efficaces, par exemple par des stores extérieurs orientables type Griesser,
- Couvrir ou occulter les façades par l'extérieur de façon fixes en partie par des cloisons maçonnées
- Remplacer certaines menuiseries, en condamner d'autres, changer toutes les portes fenêtre des chambres
- Désamianter les façades et recréer une ITE

Autres points :



- Il sera pertinent de remplacer tous les robinets de radiateur par des robinets thermostatiques
- Le remplacement de tous les éclairages par des LED sera source d'économie d'énergie importante. En intérieur et en extérieur.



9.4 CONDITION DE TRAVAIL DES PERSONNELS

- Locaux : il manque une salle de pansement de 6m² à organiser + une salle pour la vérification des piluliers, actuellement toutes ces fonctions sont assurées dans le poste infirmier
- Il faudrait créer une rampe d'accès des véhicules d'enlèvement des OM, évitant au personnel de déplacer des conteneurs lourds dans des pentes importantes
- Accès des locaux pharmacie à sécuriser avec code ou badge
- L'office est très difficilement désinfectable (revêtement de sol et évacuation des eaux par syphons à reprendre), les peintures ne sont pas nettoyables et trop anciennes. Il faut réaménager et retraiter les surfaces de la cuisine relais et les locaux déchets.
- Les vestiaires sont non fonctionnels très abimés et exigus. Il faut changer les placards ou au moins les faire repeindre.
- Les appels malades ne sont pas renvoyés sur les DECT. De plus, tout le personnel n'a pas de DECT, ce qui est très défavorable à la sécurité des patients et des agents. Il arrive qu'un patient qui tombe, reste par terre jusqu'à ce que l'ASH ait fini son tour la nuit puisqu'il n'a pas pu avoir l'information.
 - Le fait que les aides-soignants et ASH n'aient pas de téléphone, c'est aussi très défavorable à la sécurité des uns des autres. Cela positionne le personnel en poste isolé, et cela ne permet pas de l'appeler s'il faut de l'aide pour secourir un patient. La nuit, le personnel devra être équipé de PTI
 - Il manque 1 DSA – matériel d'aspiration trachéale, il y en a 1 seul pour tout l'établissement, ce qui n'est pas assez pour 88 résidents qui présentent des difficultés de plus en plus importantes majorant les risques de fausse route
 - Le transfert des patients dans leur lit ou pour les lever pour la toilette est manuel non ou mal aidé, voir comment installer des rails en plafond. Il y a un lève malade mais son usage répété crée des torsions vertébrales aux personnels le manipulant
- Il serait très utile d'acquérir des enfile-bas de contention
- Les chariots de repas sont trop lourds, en aluminium mais très anciens, à changer pour faciliter le service et le confort des ASH ainsi que le bruit pendant leur usage
- Lave-vaisselle est d'époque de la construction, donc il est en panne. Ce qui crée une tache de travail sur du temps qui devrait être consacré aux patients.
- Absence de hotte et extraction d'air au-dessus de la plonge ce qui crée de l'humidité lors de son fonctionnement avec des risques de chute en raison des dégradations des murs et plafonds



Office



toilette est manuel non ou mal aidé, voir comment installer des rails en plafond. Il y a un lève malade mais son usage répété crée des torsions vertébrales aux personnels le manipulant

9.5 NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES



- **Il n'y a pas de réseau wifi, ni de tablette ni d'ordinateur portable**, donc le personnel doit reprendre toutes ses notes après ses visites patients pour les intégrer informatiquement dans les dossiers. Cela prend **30mn de plus par jour pour chaque service pour une infirmière**. 4 tablettes ou PC portables et un réseau wifi permettrait alors de libérer $3*0.5h*7 = 10.5 h$ d'infirmière par semaine.

9.6 CRÉATION D'UNE UNITÉ PROTÉGÉE

Devant l'évolution des pathologies les prises en charge doivent s'adapter. Les résidents restent de plus en plus à leur propre domicile jusqu'à ce que la dépendance ne leur permette plus rester seuls sans risques majeurs.

Les résidents accueillis sont alors de moins en moins autonomes et les maladies neuro-dégénératives notamment la maladie d'Alzheimer sont à prendre en charge de plus en plus largement. Il convient donc d'adapter le bâtiment à cette prise en charge. Une zone sera alors créée pour installer 10 lits particulièrement surveillés, cette zone comprendra un couloir de déambulation couvert et protégé et permettant une surveillance permanente.

Il est alors envisagé de la situer en aile ouest du rez de jardin, puisque cette zone foncière reste disponible et agréable. Non trop proche de l'hôpital.

Elle comptera une zone de 10 chambres, et sera d'accès sécurisé de façon temporaire plus ou moins selon le niveau de prise en charge.

9.7 AUTRES POINTS MAJEURS À TRAITER

- Les peintures des parties communes et des extérieurs sont à reprendre
- **Les chéneaux et évacuations des eaux pluviales sont insuffisamment dimensionnés** en cas de grandes pluies, comme de plus en plus souvent dans le sud-Ouest. Les chéneaux évacuent mal et débordent, créant des inondations et des infiltrations dans certains locaux en façades.

- Les principales pathologies extérieures du bâtiment sont les sous-faces des avancées de toitures protégeant les coursives qui sont détériorées par les infiltrations et l'humidité. **Des risques de chutes de plaque de contreplaqué sont à craindre, l'ensemble de ces sous-faces est à remplacer.**



10 PROGRAMME PAR SURFACES

En synthèse des points abordés ci avant et par type de surface

Les surfaces exposées ci-après sont les seules surfaces comprennent des recloisonnement ou des extensions.

10.1 A - ACCUEIL, ADMINISTRATION

Ces zones comprennent :

- Les sas et espaces d'entrée et d'accueil
- Bureau accueil
- Bureau administratif
- Reprographie

Il y sera revu et remplacé la Signalétique

Il sera créé un SAS d'entrée pour amélioration du confort thermique.

Les zones vitrées seront remplies partiellement ou protégées par stores à lames orientables extérieurs type griesser.

10.2 B - ESPACES DE VIE COLLECTIVE / SALLES D'ACTIVITÉS

- Restauration
- Activités
- Salon extérieur

Le programme de l'opération prévoit :

- Salon extérieur : réaménagement et rééquipement mobilier
- Revêtement SAM et salle activité, parquet à remplacer par du sol PVC avec plinthe bois, remplacer le mobilier
- Salle de coiffure : réaménagement et rééquipement mobilier

Ascenseurs à réviser ou remplacer
Baignoire thérapeutique à équiper

10.3 C – UNITÉS DE VIE / HÉBERGEMENT

Ces zones comprennent :

- Hébergement
- Zone familles
- Salles de bain communes
- Pole de soins – pharmacie – prépa chariots soin – consultation – bureau cadre
- Linge propre
- Linge sale
- Réserves
- Local ménage

Dans les chambres des résidents, il sera prévu :

- Rénovation des salles de bain des chambres, avec ajout de barres de maintien
- Remplacement des revêtements de sols des chambres
- Remplacement des taradouches des salles de bain
- Peintures des chambres
- Installation de rail en plafond pour lève malade

Pour les équipements des chambres :

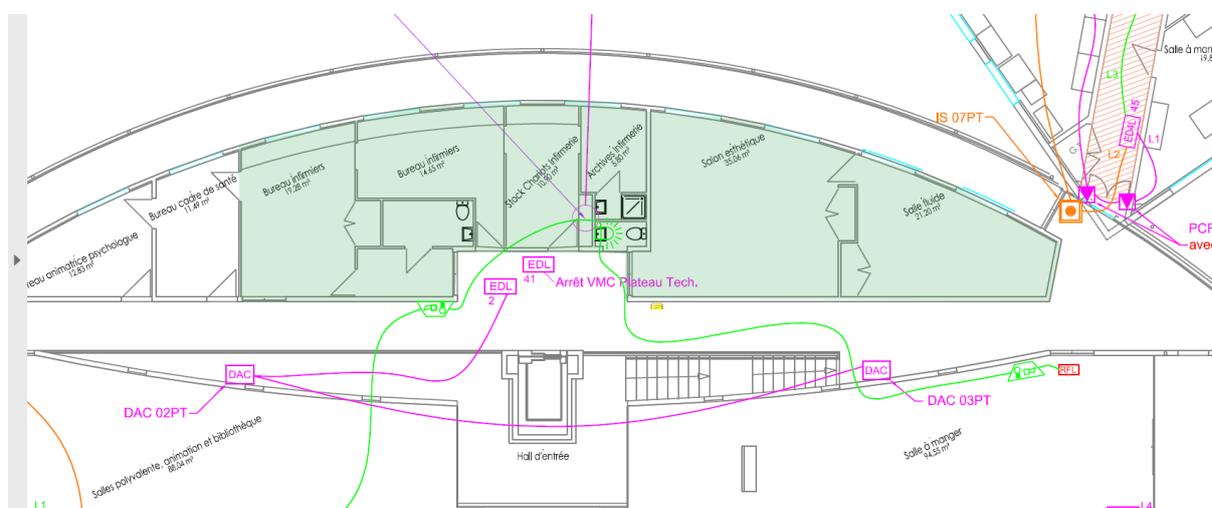
- Acquisition de bracelets de chute patients
- Lits à positions variables
- Fauteuils de confort , tables de nuit, commodes, chaises de bureau dans toutes les chambres

➤ Pour les espaces de soins et de préparation des soins

Surfaces avant :

ZONE SOINS							
Salle fluide	1	21,20	21,20				
Salon esthétique	1	35,06	35,06				
Archives infirmières	1	5,80	5,80				
Sanitaires douches	1	1,80	1,80				
Sanitaires	1	3,00	3,00				
Stock chariots	1	10,90	10,90				
Bureau infirmiers	1	14,65	14,65				
Bureau infirmiers	1	19,28	19,28				
Sanitaires	1	6,00	6,00				
reserves	1	6,00	6,00				
Total						124	1,08
							134

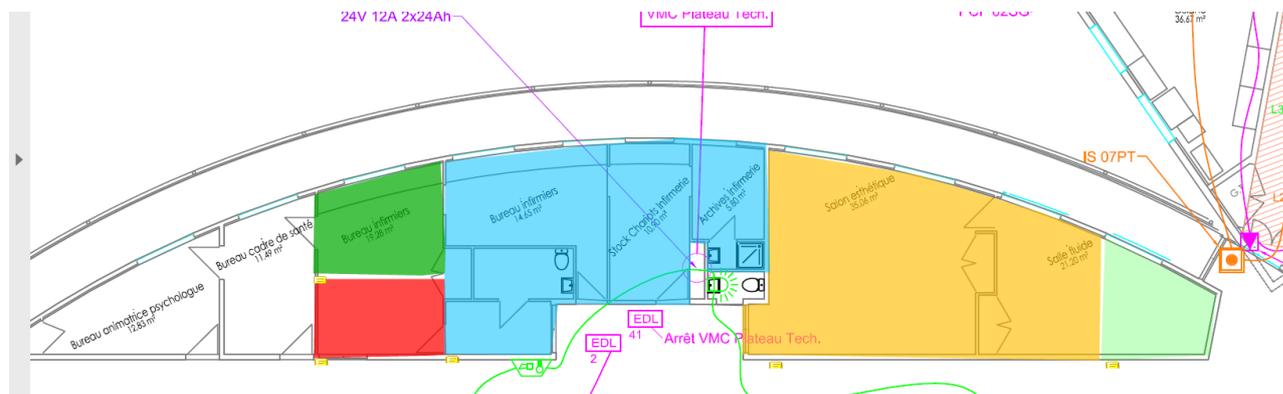
Plan :



Surfaces après :

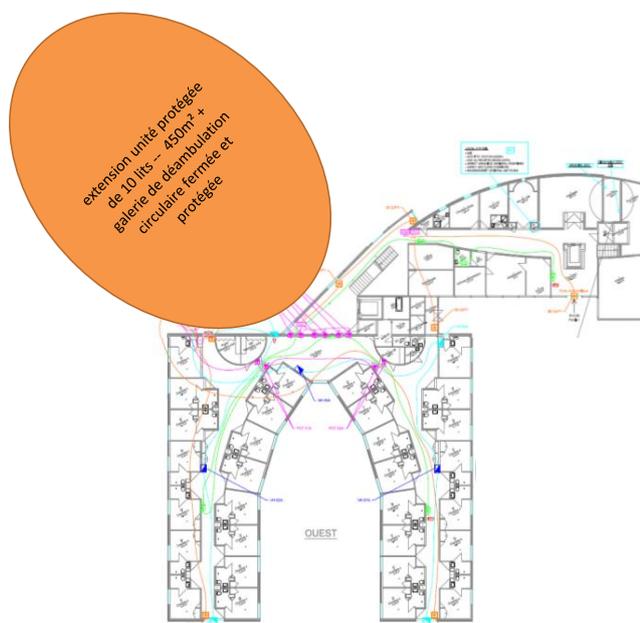
ZONE SOINS								
Salle fluides	1	8,00	8,00					
Salle kiné	1	45,00	45,00					
Archives infirmières	1	5,80	5,80					
Sanitaires douches	0	1,80	0,00					
Sanitaires	1	3,00	3,00					
Stock chariots		10,90	0,00					
Bureau infirmiers transmission et prépa soins	1	30,00	30,00					
Bureau infirmiers	1	12,00	12,00					
salle pansements	1	13,00	13,00					
pharmacie sécurisée	1	7,00	7,00					
Total						124	1,08	
coefficient pour épaisseurs cloisons et gaines								1,08

Plan faisabilité :



- En vert foncé : bureau pour médecins traitants de ville qui viennent visiter des résidents, pas de zone d'examen couché
- En rouge : salle de pansements
- En bleu, prépa soins, salle de transmission, local pharmacie sécurisé
- En jaune : salle kiné avec 2 accès
- En vert : salle fluides

Pour la création de l'unité protégée



Surfaces : C'est une zone de surface neuves , un maximum de locaux seront utilisés de façon commune avec l'ehpad en rez de jardin.

Code	Désignation	Nb	SU unit	SU totale	SU secteur	Ratio SDO/SU	SDO	RDJ	RDC
Unité de 10 lits pour déments déambulants et Alzheimer : Unité protégée									
	Chambres à 1 lit	10	20,00	200,00					
	Bureau soins relais	1	10,00	10,00					
	Salon	1	14,00	14,00					
	Office propre	1	14,00	14,00					
	Salle à manger	1	35,00	35,00					
	Salle de vie et d'activités	1	20,00	20,00					
	Bureau animatrice unité, avec placards de rangement des équipements d'animation	1	15,00	15,00					
	Sanitaire résident	1	5,00	5,00					
	Sanitaire personnel	1	2,00	2,00					
	Total					315	1,35	425	

Locaux logistiques de l'unité									
	Linge propre	1	PM	mutualisé avec EHPAD classique					
	Linge sale/déchets	1	6,00	6,00					
	Réserve matériel	1	PM	mutualisé avec EHPAD classique					
	Local entretien (ménage)	1	PM	mutualisé avec EHPAD classique					
	Local lave-bassin	1	6,00	6,00					
	Local entretien matériel roulant	1	PM	mutualisé avec EHPAD classique					
	Total					12	1,30	16	

Total						327	1,35	441	
--------------	--	--	--	--	--	------------	-------------	------------	--

	Jardin ou terrasse close et sécurisée extérieure			pm non comptabilisée en SDO					
	Evasement de circulations pour déambulation intérieure			pm		4%	18		

Total + circulation						327	1,40	459	
----------------------------	--	--	--	--	--	------------	-------------	------------	--

➤ Pour les équipements il est prévu :

- DECT pour tout le personnel et PTI pour la nuit
- Chariot de secours supplémentaire
- Enfile bas
- Chaise RYSER
- Chariot de repas
- Chariot de soins
- Armoire de médicaments adaptés aux plateaux de dotation de la pharmacie
- Chariots de médicaments, adaptés aux plateaux de dotation de la pharmacie

10.4 D - ESPACES DU PERSONNEL ET LOGISTIQUE ET E- LOGISTIQUE

Ces espaces sont les :

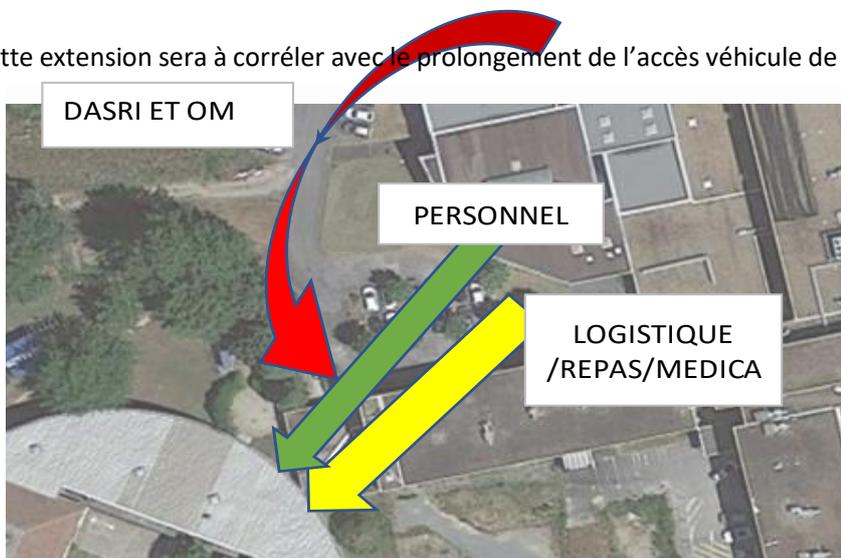
- Les vestiaires
- Les salles de pause
- La salle de restauration du personnel
- Transit linge, magasin, pharmacie ou autres

Désignation	Nb	SU unit	SU totale	SU secteu r		Ratio SDO/SU	SDO
ZONE LOGISTIQUE							
Local Poubelle	1	10,00	10,00				
Local linge sale	1	10,00	10,00				
Vestiaires Femmes pour 60	1	30,00	30,00				
Vestiaires Hommes pour 10	1	8,00	8,00				
circulation	1	13,00	13,00				
Dasri	1	3,00	3,00				
Total					74	1,08	80
coefficient pour epaisseurs cloisons et gaines						1,08	
extension neuve zone logistique							36

Extension induite (en vert) :



Cette extension sera à corrélér avec le prolongement de l'accès véhicule de retrait des OM et Dasri



10.5 TRAVAUX GÉNÉRALISÉS À TOUT LE BÂTIMENT ET SON ENVELOPPE

Le programme prévoit :

- Rafraichissements en peinture de toutes les parties communes et les chambres
- Révision et adaptation de tous les seuils, terrasses
- Changement des éclairages extérieurs
- Remplacement des faux plafonds métalliques
- Occultation partielle des façades verre par brise soleil orientale
- Remplacement menuiserie des parties communes
- Changement des portes-fenêtres des chambres
- Désamiantage des façades, et autre si nécessaire
- Isolation thermique du bâtiment par l'extérieur
- Reprise des gouttières
- Remplacement des sous faces d'avancée de toit
- Changement de toutes les ampoules
- Robinet thermostatique pour les émetteurs
- Réfection plomberie salle de bain
- WIFI (20 bornes)
- Peintures parties communes
- Ordinateurs portables + imprimantes

11 CONCEPTION DES LOCAUX :

Le concepteur aura à sa charge une mission DIAG type loi MOP afin de repérer tous les réseaux et d'évaluer exactement la capacité du bâtiment à recevoir les modifications nécessaires à la restructuration : création d'ouverture, surcharges, extensions etc...

Pour prise en compte, il est annexé des diagnostics et inventaires techniques

11.1 RÉSEAUX EXISTANTS

Autant pour les réseaux primaires que secondaires, sur tous fluides, le maître d'œuvre établira un diagnostic complet qui permettra de connaître la possibilité de conserver et de se raccorder utilement en cas de nécessité d'extension ou de modification aux dit réseaux sans créer de perturbation ni de dommage à réseaux existants et usages à maintenir. Les réseaux à remplacer le seront et ceux existants qui sont conservés seront habillés.

11.1.1 Assainissement

Vérifier les raccordements au réseau public, remplacer les réseaux qui seraient défectueux, à évaluer dans le diagnostic, prévu dans l'enveloppe travaux.

11.1.2 Eaux pluviales

Remplacer les descentes de toitures qui ne sont pas étanches et créent des infiltrations par toiture ou par pieds de façade et menuiseries

11.1.3 Électricité

La suffisance de la puissance électrique est à vérifier, mais en base ce ne sont pas des travaux à prévoir puisque les travaux sont de nature à optimiser les consommations, électriques notamment. (Remplacement des sources de lumière par des LED)

11.1.4 Éclairage des aires extérieurs

À prendre en compte par les concepteurs, notamment pour les espaces de promenade extérieure, et éclairage d'agrément du jardin patio, ainsi que des coursives.

11.2 DÉSAMIANTAGE

Il sera réalisé une opération complète de désamiantage pour la suppression des revêtements de façade et permettre la rénovation énergétique par ITE, notamment.

11.3 GROS ŒUVRE ET FAÇADES

11.3.1 Parois verticales extérieures

Pour celles créées, elles doivent :

- Présenter une bonne résistance à l'amplitude et aux chocs thermiques,
- Résister aux chocs et frottement courants,
- Avoir une excellente étanchéité à l'air et à l'eau
- Ne pas présenter de fuite thermique entre élément, ni de pont phonique entre locaux contigus
- Le type de façade proposé pourra être retenu au regard du matériau mis en œuvre et des éléments fournis quant à ses conditions d'entretien et de maintenance,
- Dans le cas du bois, les vernis sont à proscrire. Dans ce cas, une solution doit être proposée pour assurer la bonne pérennité du matériau.
- Être en continuité architecturale de l'existant

Pour les façades existantes, elles seront révisées notamment pour réparer les épaufrures, des cornières et des bacons.

11.3.2 Les planchers

Ils doivent admettre les surcharges nécessaires au bon fonctionnement de l'Ehpad et à l'utilisation des locaux en rapport à leur destination.

11.4 ÉCLAIRAGE

Le meilleur parti sera tiré de l'éclairage naturel tout en évitant un éblouissement des occupants. Prévoir des volets roulants brise-soleil pour l'été au niveau des locaux non destinés au sommeil ou au repos. Un maximum des locaux seront équipés de détecteurs de présence qui se déclencheront quand la lumière naturelle sera insuffisante.

L'éclairage « led » remplacera efficacement toutes les sources de lumières existantes, à l'intérieur et à l'extérieur.

11.5 MENUISERIES EXTÉRIURES - OCCULTATION

Menuiseries et occultation seront remplacées de façon générale. Les occultations des parties communes seront réalisées par volets aluminium à lames orientables type Griesser. Les portes-fenêtres des chambres et autres locaux seront remplacés et il sera apporté un soin particulier à leur étanchéité à l'eau en partie inférieure. Les seuils seront à niveau des terrasses et les dormants inférieurs seront encastrés pour ne pas former de ressaut. Les menuiseries présenteront les meilleures performances en matière :

- D'étanchéité à l'air, à l'eau et au vent
- De transmission thermique des vitrages
- De débit de fuite des ouvrants

Ces équipements auront des performances permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de rénovation énergétique

Les menuiseries extérieures seront robustes, simples et facilement manœuvrables, d'entretien facile et à débattement de service limité.

Toutes les fenêtres accessibles seront équipées d'une face extérieure en verre feuilleté (choix lié aux problèmes de sécurité et d'intrusion – Type 5.5.2 minimum)

11.5.1 Protection intrusion

Il convient de prévoir un dispositif anti-intrusion intégré à toutes les menuiseries accessibles.

11.6 ISOLATION ACOUSTIQUE

Les caractéristiques des façades mises en œuvre ainsi que les nouveaux revêtements de sols respecteront les dispositions réglementaires en vigueur, de surcroît les concepteurs veilleront à la compatibilité entre les propriétés de poinçonnement des sols et l'aisance de roulement des chariots ou des fauteuils PMR.

11.7 REVÊTEMENTS DE SOLS ET REVÊTEMENTS MURAUX

La nature, la qualité et l'aspect des revêtements de sols seront définis en fonction des locaux concernés. Sauf exception à justifier, il y a lieu de tenir compte de la répartition suivante :

Classement U4, P3, E2, C1 minimum :

S'agissant des locaux rénovés la cohérence entre les surfaces existantes et les finitions attendues sera étudiée pour qu'aucune incompatibilité de collage ou de liaison ne soit à constater à l'usage.

Partout où il y aura usage d'eau et salissures importantes, les revêtements de sol seront adaptés. Ils seront en PVC avec remontée murale homogène de type Taradouche

11.8 FAUX-PLAFONDS :

Les faux plafonds démontables apporteront une amélioration du confort acoustique dans tous les locaux où le sol est réalisé dans un matériau réverbérant de type carrelage.

Les faux plafonds métalliques seront remplacés par des dalles minérales 600*600

11.9 SIGNALÉTIQUE :

Une signalétique intérieure simple devra être proposée par le concepteur.

Le dispositif de signalétique prévoit, notamment :

- Le repérage général dans le bâtiment
- Le repérage de chaque local et chaque porte
- Les panneaux d'évacuation et d'intervention.

11.10 ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES :

Il sera effectué une révision générale des installations

Tous les éclairages seront remplacés par des LED

WIFI :

Il sera installé et généralisé le WIFI dans le bâtiment avec une 20aine de bornes relais

Contrôle d'accès

Il sera prévu dans les locaux réservés au personnel ou d'accès confidentiel : vestiaires, pharmacie, et bien sûr adapté à la fonction de l'unité protégée pour cette partie neuve

11.11 CHAUFFAGE / VENTILATION / RAFRAICHISSEMENT

Le **rafraîchissement** par cassette (-6% minimum) sera prévu dans toutes les parties communes de façon que les portes de chambres ouvertes, l'air rafraîchi arrivent vers les résidents.

Il sera étudié un système de **puits canadien**, et le **freecooling** pour la nuit sans que les personnels n'aient à faire de manœuvre particulière ni que soient laissées ouverts des accès rendant facile les intrusions.

11.12 PLOMBERIE - SANITAIRES

Les salles de bains des chambres seront rénovées avec des équipements neufs empêchant notamment les brulures ou les oublis de fermeture (temporisation) . Les WC seront équipés de chasse à double capacité. Les équipements sanitaires de tous les autres locaux seront remplacés.

11.13 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les jardins seront reménagés pour prévoir des circuits de promenade sécurisés et des espaces verts plus ombragés. Les éclairages seront revus et adaptés

11.14 SÉCURITÉ INCENDIE

Elle sera adaptée selon l'aménagement de l'unité protégée et les travaux réalisés. Les concepteurs se rapprocheront de la commission de sécurité pour pré - instruire les autorisations.

12 ORGANISATION DES TRAVAUX , PHASAGE ET CALENDRIER

Un des aspects les plus délicats de l'opération est que les travaux auront lieu dans un établissement d'hébergement en service. Il est primordial que jamais, les travaux ne puissent gêner l'activité des soignants ni le repos et la sécurité des résidents.

Il est donc extrêmement important de préparer les travaux avec beaucoup de précision notamment en repérant les réseaux pour que les interventions des entreprises puissent être ciblées et précises en limitant les perturbations.

Le phasage sera étudié de façon très détaillée avec les équipes de la maîtrise d'ouvrage .

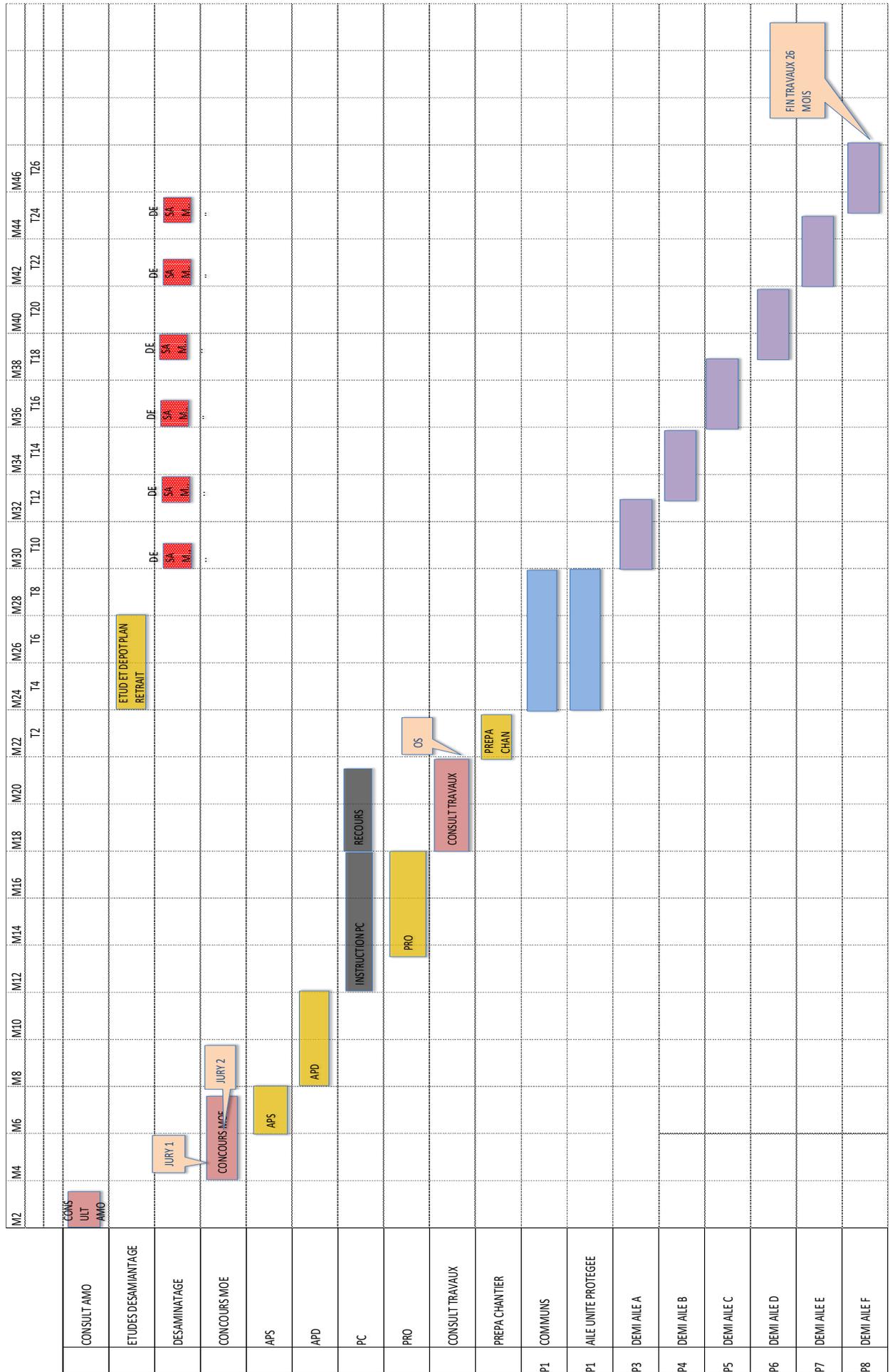
Il sera nécessaire d'assurer la continuité de service, et il sera évité autant que possible le déplacement de locaux à plusieurs reprises

L'encadrement de chantier de la maîtrise d'œuvre sera d'une importance majeure et devra être soutenu.

Il est envisagé de commencer par construire l'aile de l'unité protégée permettant de créer un tiroir de 10 lits, avec une légère diminution des lits ou le transfert de quelques places sur des établissements dépendants du CH Sud Gironde. Ainsi il est possible de libérer une demi-aile de 15 lits pour y faire les travaux, **sans perte de recette majeure qui mettrait l'établissement dans une difficulté financière accrue.**

puis une fois finie, elle sera réinvestie par les résidents et les entreprises seront alors mobilisées sur une autre demi-aile. Cela induit alors un phasage en 6 phases minimum+ 1 pour la construction de l'unité protégée et les travaux dans les communs.

La totalité des travaux se déroulera sur 26 mois, après 22 mois de consultation AMO, consultation Moe et Études de conception



13 ENVELOPPE BUDGETAIRE TRAVAUX

Pour information, les équipements à acquérir sont les suivants, et ne sont pas comptabilisés dans le cout travaux

Famille	Type	Matériels EHPAD	ZON	Taux TVA	EHPAD Langon	
					Quantité (U ou m ²)	Coût HT
confort des patients	équipements	salon extérieur / MOBILIER	B	20%		10 000 €
confort des patients	équipements	Lits positions variables	C	20%	90	162 500 €
confort des patients	équipements	Fauteuils de confort	C	20%	90	168 000 €
confort des patients	équipements	Table de nuit	C	20%	90	13 500 €
confort des patients	équipements	Commode	C	20%	90	18 000 €
confort des patients	équipements	Adaptable		20%	90	14 400 €
confort des patients	équipements	Chaise de bureau	C	20%	90	10 800 €
confort des patients	équipements	salle de coiffure - mobilier	B	20%		6 000 €
Conditions de travail	équipements	Vestiaire personnel	D	20%	50	10 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de secours supplémentaire	C	20%		2 000 €
Conditions de travail	équipements	Enfile bas	C	20%	4	3 200 €
Conditions de travail	équipements	chaise RYSER	C	20%	1	6 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de repas	C	20%	4	5 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariot de soins	C	20%	4	5 000 €
Conditions de travail	équipements	Armoire de médicaments	E	20%	1	6 000 €
Conditions de travail	équipements	Chariots de médicaments	E	20%		5 000 €
Conditions de travail	équipements	Lave vaisselle	E	20%	1	15 000 €
Conditions de travail	équipements	Hotte pour lave vaisselle + réseau	E	20%	1	20 000 €
Autres	autres	Chariot multiportion	E	20%	3	30 000 €
Autres	autres	Armoire pilulier	E	20%	4	12 000 €
Autres	autres	Baignoire thérapeutique	B	20%	1	10 000 €
Niveau équipement infrastructure et numérique	équipements	Ordinateurs portables + imprimantes		20%		10 000 €
Conditions de travail	équipements	DECT pour tout le personnel	C	20%		10 000 €
Autres	autres	Table ronde SAM avec 4 chaises	B	20%	10	10 000 €
		TOTAL MATERIELS SEULS				562 400 €

Les travaux prévus sont :

Famille	Type	Travaux EHPAD	ZONE	Taux TVA	EHPAD Langon	
					Quantité (U ou m ²)	Coût HT
confort des patients	Equipements dans travaux	changement salles de bain	C	20%	90	180 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	rails léve malade	C	20%	90	180 000 €
Niveau équipement infrastructure et numérique	aménagements	WIFI (30 bornes)	T	20%		40 000 €
confort des patients	aménagements	salon extérieur	B	20%		15 000 €
confort des patients	aménagements	Pièce rangement fauteuil	E/C	20%		15 000 €
confort des patients	aménagements	revêtement SAM et salle activité 200m2	B	20%		40 000 €
confort des patients	aménagements	rafraichissements des parties communes	A/B/C/D	20%		100 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	changement éclairage extérieur	B	20%	90	30 000 €
confort des patients	Equipements dans travaux	ascenseurs à réviser ou remplacer	B	20%	3	30 000 €
Accessibilité	aménagements	création SAS d'entrée	A	20%	1	40 000 €
Accessibilité	aménagements	Révision et adaptation de tous les seuils, terrasses	B	20%		20 000 €
Accessibilité	Equipements dans travaux	Signalétique	A	20%		40 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Occultation partielle des façades verre par brise soleil orientale	B	20%		262 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Remplacement menuiserie partie commune	B	20%		100 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Désamiantage	F	20%		300 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Nouvelle ITE (habillage façade)	F	20%		420 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	aménagements	Changement des porte-fenêtres	F	20%		280 600 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	équipements	Changement de toutes les ampoules	T	20%		40 000 €
Conformité réglementaire, énergétique ou niveau de réponse à celle-ci	équipements	Robinet thermostatique pour les émetteurs	T	20%		32 000 €
	aménagements	Refection plomberie salle de bain	T	20%		90 000 €
Conditions de travail	aménagements	Création de salle de pansement	C	20%		10 000 €
Conditions de travail	aménagements	Rampe accès véhicule DASRI	E	20%		30 000 €
Conditions de travail	aménagements	Reprise aménagement cuisine relais et locaux déchets	E	20%		90 000 €
Conditions de travail	aménagements	Sécurisation pharmacie	C	20%		15 000 €
	aménagements	Rafraichissement des pharmacies	C	20%		15 000 €
Conditions de travail	aménagements	Réaménagement des vestiaires	D	20%		10 000 €
Conditions de travail	aménagements	Local lingerie à réaménager	E	20%		10 000 €
Conditions de travail	aménagements	Local infirmier à réaménager	C	20%		10 000 €
Autres	autres	Reprise des peintures partie commune	T	20%		120 000 €
Autres	autres	Reprise des gouttières	F	20%		40 000 €
Autres	autres	Remplacement des sous faces d'avancée de toit	F	20%		20 000 €
Autres	autres	Remplacement des faux plafonds métalliques	C	20%		50 000 €
	autres	Remplacement du sols des chambres	C	20%	90	270 000 €
	autres	Remplacement des taradouches des salles de bain	C	20%	90	360 000 €
	autres	Reprise des peintures des chambres	C	20%	90	180 000 €
Autres	autres	réaménagement de la zone soins	C	20%	134	160 800 €
Autres	autres	agrandissement zone logistique	E	20%	36	72 000 €
Autres	autres	création unité protégée	C	20%	441	882 000 €
		TOTAL TRAVAUX SEULS				4 599 400 €

Le bilan opérationnel est alors établi sur le montant des travaux estimés seuls, les équipements acquis ou remplacés n'étant pas du ressort du même financement

14 BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION

BUDGET GLOBAL D'OPÉRATION PRÉVISIONNEL - REHABILITATION EHPAD VAL DE BRION	PHASE PTD	AMP LI
Branchements aux réseaux publics (ERDF / GRDF / EU / EV / EP / FT)	hors	80 000 €
Extension transformateur & Tarif vert	hors	50 000 €
Dévoisement VRD + impacts divers terrain	hors	400 000 €
Prise en compte surcoût HQE	hors	- €
TRAVAUX EXTENSION ET REHABILITATION COMPLETE		4 599 400 €
Aléas	5%	229 970 €
TOTAL TRAVAUX	HT	5 359 370 €
Maitrise d'œuvre (mission de base + diag + sig +	12,50%	624 925 €
OPC (Forfait mensuel x mois de travaux) Prix mensuel 2 233 €	1,00%	53 594 €
Coordination SSI	0,30%	16 078 €
Aléas (restructuration, opérations à tiroir, neuf en extension)	5,00%	100 918 €
MAITRISE D'OEUVRE	13,80%	795 515 €
Diagnostic SSI existant		6 500 €
Diagnostic structure		10 000 €
Diagnostic pollution	hors	- €
Diagnostic Amiante et Plomb Zones de trav 1000 Nbre prélèv.		10 000 €
Diagnostic déchets démolition		10 000 €
Relevés Géomètre existants		25 000 €
Sondages de sol (missions G2 AVP / G2 PRO / G4 / G5)		20 000 €
BET Loi sur l'eau		6 000 €
Indemnités concours MOE		60 000 €
AMO HQE	hors	- €
AMO - Faisabilité + PTD		25 000 €
AMO COP sur travaux + hono sans aléas	6 152 971,77 €	1,80%
Bureau de Contrôle (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel // DPE	0,80%	42 875 €
Bureau de contrôle - Missions Compl. (ICPE / ATEX)		10 000 €
SPS (Forfait mensuel x mois de travaux) Nombre 28 1 200 €		33 600 €
Frais juridique (Huissier Constat affichage, avocat,...)		10 000 €
Signalétique		60 000 €
Autres frais (communication, divers ...)	hors	- €
Aléas sur assiette aléas moe+travaux	10,00%	33 089 €
MAITRISE D'OUVRAGE	HT	495 009 €
Assurance DO & CNR TTC	1,00%	76 504 €
Assurance TRC TTC	0,30%	21 819 €
Assurance RC MO TTC	0,10%	7 273 €
ASSURANCES CONSTRUCTION	TTC	105 596 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	6 755 490 €
20%	TVA	1 351 098 €
valeur juil 2021	TTC	8 106 588 €
COÛT CONSTRUCTION HORS REVISIONS	HT	6 755 490 €
10%	TVA	675 549 €
valeur juil 2021	TTC	7 431 039 €

Selon le Taux de TVA applicable, la valeur TDC hors révision variera entre 7,4 et 8,1 M€ TTC
Ces enveloppes sont estimées hors actualisations, hors révisions.

FICHE D'OPERATION DE TRAVAUX

En vue d'une délégation de signature par le directeur de l'établissement support pour le délégataire de l'établissement

Liminaire :

Par la présente fiche d'opération le CH Sud Gironde souhaite obtenir une délégation de signature ponctuelle pour la mise en place du marché suivant :

« Marché de Conduite d'Opération pour la mise en œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – Site de Langon »

Le CHSG a fait réaliser un programme comportant des prescriptions fonctionnelles et techniques en vue de la réhabilitation/extension de son site, EHPAD de Langon (Prescriptions fonctionnelles et techniques – Version mise à jour du 12 juillet 2021).

En 2021, le CHSG a déposé un dossier de demande d'aide à l'investissement auprès de l'ARS.

En plus d'une étude capacitaire, cette programmation a permis la définition d'un phasage ainsi que l'élaboration d'une fiche financière de l'opération.

A ce stade les données disponibles permettent de bien définir la mission de l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, le marché d'AMO doit permettre :

- A court terme : de confirmer ou d'infirmer les hypothèses de la programmation déjà réalisée (grâce à la consolidation des besoins, la réalisation d'un préprogramme, des études faisabilité approfondies puis d'un programme technique détaillé définitif).
- A moyen terme d'assurer la mise en œuvre des éléments issus des phases relatives à la programmation (mise en place des acteurs et accompagnement du maître d'ouvrage pendant toute la durée des travaux).

Dans un souci de sécurisation du maître d'ouvrage il sera mis en œuvre des clauses contractuelles protectrices permettant de mettre fin au contrat à l'issue de chaque phase (structuration du marché en parties technique, avec possibilité d'arrêt en fin de partie technique sans indemnité).

La première programmation a permis de caractériser un ensemble de travaux à réaliser, qui présentent entre eux une imbrication étroite d'un point de vue temporel, fonctionnel et géographique. Il est à ce jour envisagé une opération unique afin d'assurer une gestion transversale de la mise à niveau de l'établissement. Cela doit permettre notamment une optimisation des flux, la limitation du nombre d'interfaces entre intervenants, l'optimisation des délais et d'éviter une scission des travaux entre plusieurs opérations dont les contours seraient difficiles à déterminer compte de tenu de cette imbrication.

A l'issue de la vérification de faisabilité, la programmation deviendra définitive et une fiche d'opération de travaux consolidée sera soumise à la validation du CHU en vue de solliciter une délégation de signature pour les marchés postérieurs (MOE, autres marchés de prestations intellectuelles et marchés de travaux).

Annexe à la présente fiche :

- Prescriptions fonctionnelles et techniques – Site EHPAD de Langon
Version mise à jour du 12 juillet 2021
- Dossier de demande d'aide à l'investissement
- Fiche financière du projet

INFORMATIONS GENERALES		
Date de la demande de délégation	14 décembre 2021	
Nom de l'établissement partie :	CH Sud Gironde	
Localisation de l'opération	Site de Langon - EHPAD	
Intitulé de l'opération	Mise en œuvre du Projet de Réhabilitation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes – Site de Langon	
Nom et fonction du délégataire	Greggory PANCALDI	
DESCRIPTIF DE L'OPERATION		
Surface :	NEUF : 600 m2 SDO	REHABILITATION : 4230 m2 SDO
Surface utile SU :	Surface totale dans œuvre SDO	Surface plancher SP
Le repérage amiante a été réalisé : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> réalisé de manière partielle, sera à consolider en phase études		
Présence d'amiante : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
TYPE PROCEDURE		
Marché public global : oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>		
Si Marché public non global		
		Procédure :
MAITRISE D'ŒUVRE montant	795 515 € HT	
Préciser les missions de MOE : sans objet à ce stade		
TRAVAUX montant :	5 359 370 € HT	
Allotissement : oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
Justificatif si la procédure n'est pas allotie :		
•Allotissement (à détailler si connu)		MONTANT
Allotissement non défini à ce stade, la mise en place de l'AMO et du MOE vont permettre de consolider le processus de réalisation.		Sans objet.
PRESTATIONS INTELLECTUELLES		
Désignation	Montant	Procédure
AMO Il est envisagé de confier à l'AMO les missions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - PT1 : Le recueil des besoins, le préprogramme et la faisabilité - PT2 : La rédaction du programme technique détaillé - PT3 : La mise en place du maître d'œuvre - PT4 : Le suivi de la conception - PT5 : La mise en place des autres marchés d'études et prestataires intellectuels - PT6 : L'assistance pour l'organisation des consultations et la mise en place des entreprises de travaux - PT7 : Le suivi des travaux - PT8 : L'accompagnement du maître d'ouvrage pour la réception - PT9 : L'assistance pendant la GPA - PT10 : L'assistance administrative et financière pour le suivi des différents marchés 	139 196 € HT	Appel d'offre ouvert

--	--	--

Autres marchés (à titre indicatif à ce stade)

OPC	53 594 € HT	
Contrôle technique (préciser les missions) : (LE / LP / AV / SEI / ENV / PS / SEI / HAND / BRD / TH / pha / F / PV / consuel / / DPE)	52 875 € HT	
Co SPS (préciser le niveau)	33 600 € HT	
Etude géotechnique	10 000 € HT	
Relevé géomètre	25 000 € HT	
Diagnostos amiante et plomb	10 000 € HT	
Test d'infiltrométrie	Sans objet	
Assurance DO	76 504 € HT	

Une fiche financière a été élaborée dans le cadre du schéma immobilier, elle est jointe à la présente fiche opération.

DOCUMENTS DEMANDES

CANDIDATURE (décrire les documents et renseignements demandés et compétences minimales exigées)	OFFRE
MOe	<i>Sans objet à ce stade</i>
OPC	<i>Sans objet à ce stade</i>
AMO	<i>Sans objet à ce stade</i>
Bureau de Contrôle	<i>Sans objet à ce stade</i>
CSPS	<i>Sans objet à ce stade</i>
TRAVAUX	<i>Sans objet à ce stade</i>

CRITERES	SOUS CRITERES	PONDERATION	SOLUTION ALTERNATIVE /PSE (préciser)
MOe			
OPC			
AMO			
1	Prix des prestations	30%	Pas de solution alternative / PSE
2	Pertinence de l'affectation des intervenants et de la répartition de leurs rôles	30%	
3	Méthodologie mise en œuvre pour la mission	40%	
Bureau de Contrôle			
CSPS			
TRAVAUX (à préciser par lot)			

ANNEXE 1

Dossier de demande d'aide à l'investissement Plan d'aide à l'investissement 2021

SECTEUR PERSONNES AGEES

Région	Département d'implantation du demandeur	Année de dépôt du dossier
Nouvelle-Aquitaine	Gironde	2021

Nom de l'établissement : Centre hospitalier Sud-Gironde

*Ce dossier est à renvoyer à l'Agence Régionale
de Santé de la région d'implantation
de l'établissement.*



ATTESTATION PREALABLE

Je, soussigné Patrick FAUGEROLAS, représentant légal du Centre hospitalier Sud-Gironde,

sollicite auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS) une aide à l'investissement d'un montant à évaluer suivant les pièces transmises, évalué à minima par l'établissement à 2 000 000€ dans le cadre du plan d'aide à l'investissement 2021 des établissements et services pour personnes âgées au titre du projet immobilier décrit de façon détaillée dans le dossier ci-après.

Je, soussigné Patrick FAUGEROLAS, représentant légal du Centre hospitalier Sud-Gironde, déclare que ce dernier est en règle au regard de l'ensemble des déclarations sociales et fiscales ainsi que des cotisations et paiements y afférents.

Je certifie exactes, précises et complètes, les informations du présent dossier, notamment la mention de l'ensemble des demandes d'aide à l'investissement introduites auprès d'autres financeurs publics, ainsi que la mesure de l'impact de l'investissement sur le fonctionnement.

Je reconnais que les travaux ne peuvent commencer avant que la décision d'attribution d'une aide à l'investissement de la CNSA soit connue et notifiée, sauf dérogation explicite du Directeur Général de l'ARS, en référence aux dispositions réglementaires en vigueur.

Date : le 15/07/2021

Nom, signature et cachet du représentant légal de l'entité gestionnaire,

Patrick FAUGEROLAS



Patrick FAUGEROLAS
Directeur

PIÈCES À JOINDRE À VOTRE DOSSIER

1. Pièces nécessaires pour déclarer le dossier éligible à fournir à l'ARS de la région :

Pièces obligatoires :

- 1- Si le dossier n'est pas signé par le représentant légal de l'établissement subventionné, vous devez joindre le pouvoir de ce dernier au signataire
- 2- Si le maître d'ouvrage de l'opération ou l'acquéreur (VEFA, CPI) d'investissement n'est pas le gestionnaire de l'établissement concerné, joindre le bail ou contrat liant les deux parties
- 3- Pour les établissements publics : délibération du conseil d'administration approuvant le projet d'investissement et le plan de financement prévisionnel détaillé Cf. annexe 1
- 4- Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003 (PPI) Cf. annexe 7
- 5- Document précisant la situation juridique des terrains et immeubles Cf. annexe 2
- 6- Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux Cf. annexe 3
- 7- Si financement par crédit-bail : projet de contrat
- 8- Dossier technique incluant le programme technique détaillé, le cas échéant contrat de maîtrise d'œuvre signé, le cas échéant esquisse ou plans à un stade plus avancé
- 9- Copie du courrier de demande d'autorisation de création accompagnant la transmission du dossier à l'ARS si le projet d'investissement porte sur un PASA ou une UHR

Pièces facultatives si l'ARS en dispose déjà par ailleurs :

- 10- Pour les associations : copie de la publication au JO ou récépissé de déclaration en préfecture ainsi que les statuts
- 11- Pour les sociétés commerciales : extrait Kbis, inscription au registre du commerce ainsi qu'un tableau précisant sur les 3 dernières années les aides attribuées par des personnes publiques
- 12- Arrêté d'autorisation de l'établissement sollicitant la subvention Cf. annexe 4

2. Pièces nécessaires pour le versement de l'aide à l'investissement à fournir à l'ARS :

- 13- IBAN original (en cas de trésorerie générale, joindre une attestation de la trésorerie faisant apparaître le nom du titulaire du compte) Cf. annexe 5
- 14- Pièces comptables à fournir : derniers bilans (comptables et financier) et comptes de résultats approuvés et rapport du commissaire aux comptes/rapport de gestion du receveur Cf. annexe 6
- 15- L'acte juridique engageant les travaux, pour le premier versement.
- 16- Le bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant à 50 % du coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable, pour le 2nd versement.
- 17- L'attestation définitive de fin de travaux et le bordereau récapitulatif des factures acquittées correspondant au coût total des travaux, visé par le maître d'œuvre et certifié par le maître d'ouvrage et le comptable, pour le versement du solde.

FICHE D'IDENTITÉ

Compléter les trois rubriques :

NOM DE L'ENTITE MAÎTRE D'OUVRAGE : Centre hospitalier Sud-Gironde

Adresse : place Saint-Michel BP 900 55 – 33192 LA REOLE Cedex

☎ 05 56 76 57 01 E-mail : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Statut de l'entité (association, EPS, SARL, etc.) : Etablissement public de santé intercommunal

Représentant légal : Patrick FAUGEROLAS

Qualité : Directeur général

NOM DE L'ENTITÉ GESTIONNAIRE : Centre hospitalier Sud-Gironde

Adresse : place Saint-Michel BP 900 55 – 33192 LA REOLE Cedex

☎ 05 56 76 57 01 E-mail : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Statut de l'entité (association, EPS, SARL, etc.) : Etablissement public de santé intercommunal

Représentant légal : Patrick FAUGEROLAS

Qualité : Directeur général

N° de déclaration d'existence : 33 002 750 9 (FINESS)

Date de déclaration : 29/12/2009

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT : Centre hospitalier Sud-Gironde

EHPAD Val de Brion

Adresse : Rue Paul Landevin - BP 60283 – 33212 Lançon cedex

☎ 05 56 76 57 01 E-mail : direction@ch-sudgironde.fr ; cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Directeur : Patrick FAUGEROLAS

N° FINESS : 33 079 265 6

Date du dernier arrêté d'autorisation : 14/06/2018

Capacité totale autorisée : 90

Date de signature de la convention tripartite : 30/12/2016

EHPAD de La Réole

Adresse : 3 place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 La Réole cédex

☎ 05 56 76 57 01 E-mail : direction@ch-sudgironde.fr et cecile.belaud@ch-sudgironde.fr

Directeur : Patrick FAUGEROLAS

N° FINESS : 33 079 265 6

Date du dernier arrêté d'autorisation : 14/06/2018

Capacité totale autorisée : 88

Date de signature de la convention tripartite : 30/12/2016

PERSONNE RESPONSABLE DU DOSSIER ET QUALITÉ :

NOM : FAUGEROLAS Patrick

QUALITE : Directeur général

TELÉPHONE : 05 56 76 57 01

E-MAIL : direction@ch-sudgironde.fr

A. DESCRIPTION TECHNIQUE

Nature de l'activité poursuivie par l'établissement

- Catégorie établissement : Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, gérés par le Centre hospitalier Sud-Gironde
- Type de public accueilli : Personnes âgées dépendantes
- Existence d'un projet d'établissement : oui date 02/11/2020 non
- Existence d'un projet de vie : oui date 2016 non
- Diversification des modes d'accompagnement de l'établissement :
 - accueil de jour : 0 place
 - accueil ou hébergement temporaire : 0 place
 - Autres (préciser) : 0 place
- Existence de coopérations développées : oui non
 - convention avec établissement de santé date 29/12/2009
 - convention avec établissements médico-sociaux date
 - convention avec acteurs du domicile date
 - participation à 1 réseau de santé/CLIC/autres date 24/01/2007
 - mutualisation par le biais d'un GCSMS date
 - intégration dans un GHT date 19/12/2013

La passation de conventions avec les Résidences pour Personnes âgées du territoire est en projet, ainsi que la participation du Médecin coordonnateur des EHPAD du CH Sud-Gironde à la future CPTS de La Réole.

- Existence d'un CPOM signé : oui non en cours

Activités concernées par l'opération d'investissement

Places	Capacité totale de l'établissement		Capacité touchée par l'opération d'investissement	
	Autorisée	Installée	Places à moderniser	Places à créer
Hébergement permanent	178	178	168	10
Accueil / hébergement temporaire	0	0		2 sur les 178 existantes
Accueil de jour*	0	0	0	0
Accueil de nuit	0	0	0	0
AUTRES : (préciser)	0	0	0	
TOTAL	178	178	178	178

La typologie de la population a évolué sur le territoire Sud-Gironde, bassin de vie de près de 190 000 habitants avec une forte croissance démographique. L'offre d'hébergement étant limitée localement, les profils des résidents en EHPAD se diversifient, situation qui pose de fait des problèmes de cohabitation. En outre, les personnes âgées restent longtemps à domicile et n'entrent en EHPAD que bien souvent contraintes par une perte brutale d'autonomie à la suite d'une pathologie aiguë ou de la perte d'un soutien familial.

Le besoin de soins et la dépendance plus importants s'expriment par l'évolution du Pmp et du Gmp des EHPAD :

EHPAD de Langon

		2018	2019
Nombre de résidents		90	90
Taux d'occupation		99,11%	99,20%
Durée moyenne de séjour		1342 jours /3,7ans	1220 jours/3,3 ans
GMP		2016	2020
		631	773
Répartition GIR	GIR 1-2	30%	70%
	GIR 3-4	49%	30%
	GIR 5-6	11%	0
PMP		211	221
		Validé en 2016	Validé en 2020
Répartition Pathos (*) : coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	40%	61% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	48%	70% (*)
	Déments « perturbateurs »		31% (*)
	Pathologies psychotiques		22%
	STMI (soins médico-techniques importants)		21,40%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	88 ans	85,5 ans
	+90 ans	28	33
	80-90		
	70-80	5	4
	60-70	0	1
femmes	73	72	
hommes	15	18	
Orientation MDPH	8	9	
Curatelle ou tutelle	30	28	
Nombre de Résidents bénéficiant de l'aide sociale	19	29 = 27 (Gironde) + 2 (hors Gironde)	

EHPAD de La Réole

		Ehpad La Réole	
		2018	2019
Nombre de résidents		88	88
Taux d'occupation		97,27%	97,06%
Durée moyenne de séjour		?	1469 jours/ 4 ans
GMP		2016	2020
		597	772
Répartition GIR	GIR 1-2	26%	23%
	GIR 3-4	56%	59%
	GIR 5-6	17%	18%
PMP		165	222
		Validé en 2016	Validé en 2020
Répartition Pathos (*) : coupe pathos 2020 ou croisement données pathos et GIR 2020	Syndrome démentiel	35%	69% (*)
	Troubles psycho-comportementaux :	44%	81% (*)
	Déments « perturbateurs »		40% (*)
	Pathologies psychotiques		27%
	STMI (soins médico-techniques importants)		12,50%
Moyenne d'âge et Pyramide	moyenne	84 ans	85 ans
	+90 ans	36	37
	80-90	20	26
	70-80	13	16
	60-70	0	1
femmes	60	63	
hommes	28	25	
Orientation MDPH	14	10	
Curatelle ou tutelle	47	49 - 12 curatelle + 37 tutelles	
Nombre de Résidents bénéficiant de	31 (36 %)	29 (32 %)	

Les demandes sont plus nombreuses pour les personnes atteintes de maladie démentielle, mais aucun des 2 EHPAD ne peut les accueillir de façon sécurisée et satisfaisante, ne disposant ni de PASA, ni d'espace de déambulation, ni d'UHR. La plupart des demandes d'admission refusées, pour raison médicale, sont en lien avec la déambulation et des troubles du comportement difficiles.

Les établissements accueillent donc des résidents déments à des stades soit très avancés, soit débutants. Entre les deux, des changements d'EHPAD sont proposés aux familles quand c'est possible. Parfois, les EHPAD du Centre hospitalier Sud-Gironde les prennent en charge sans moyen, malgré des comportements perturbateurs dans leurs locaux non adaptés. **La dernière coupe Pathos/Gir (en 2020) montre qu'il y a des « Déments susceptibles d'être perturbateurs » à 31 % à Langon et à 40 % à La Réole.**

C'est pourquoi il est prévu la **création d'une zone dédiée (unité protégée)**, permettant l'installation de 10 lits particulièrement surveillés sur le site de Langon afin que l'établissement s'adapte à cette prise en charge spécifique. Ce sera une unité fermée et sécurisée, qui comprendra un couloir de déambulation en boucle, couvert et protégé, et permettra une surveillance permanente des résidents.

Au vu du nombre de demandes de prise en charge, et afin de ne pas perdre de capacitaires au cours de la rénovation des EHPAD, les 10 places créées d'unité protégée seront utilisées pour la réalisation « d'opérations de travaux tiroir » permettant la continuité de réponse aux besoins de la population du territoire. En effet, les travaux auront lieu dans des structures d'hébergement en service. Il est primordial que jamais les travaux ne puissent gêner ni l'activité des soignants, ni le repos, ni la sécurité des résidents. C'est pourquoi il est envisagé de commencer par construire l'unité protégée, avec une légère diminution du nombre de lits disponibles ou le transfert de quelques places au sein des structures du Centre hospitalier Sud-Gironde. **Il serait ainsi possible de travailler dans des demi-ailes vidées de résidents, en minimisant les contraintes de travaux de rénovation et la gêne pour les occupants, tout en maintenant le maintien des recettes pour l'établissement.**

Habilitation à l'aide sociale (uniquement lits hébergement permanent et temporaire) :

- Nombre de places (autorisées par le Président du Conseil Général) habilitées à l'aide sociale avant l'opération d'investissement : **178**
- Nombre de places (autorisées ou en cours d'autorisation par le Président du Conseil Général) habilitées à l'aide sociale après l'opération d'investissement : **178**

Que ce soit l'EHPAD de La Réole ou celui de Langon, aucun n'a été éligible au conventionnement APL. L'absence de caractère PLS des emprunts mobilisés et la nature des subventions perçues pour ces opérations immobilières, n'ont pas permis ce conventionnement. Par contre, ils sont, tous les deux, conventionnés ALS. Tous les résidents (en fonction de leurs ressources) ont la possibilité de réaliser un dossier de demande d'ALS après de la CAF. Chaque année, les loyers sont saisis à ce titre (ALS) sur le site de la CAF afin que les résidents bénéficient de l'actualisation du montant de leur allocation.

Chambres :

- Nombre de chambres individuelles : **178**
- Nombre de chambres doubles : **0**
- Nombre de chambres doubles à individualisées concernées par l'opération d'investissement : **0**

Détail de l'opération concernant la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés :

L'opération concerne la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés :
oui non
en totalité
partiellement

Création d'une unité protégée d'une capacité de 10 places sur le site de Langon : il s'agit d'assurer la sécurité des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés, et des personnes âgées fragiles non atteintes de telles pathologies, du fait des intrusions nocturnes et des possibles violences. Il s'agit également de limiter les contentions individuelles en privilégiant une unité contenant.

A quelle date la demande d'autorisation de création d'un PASA a-t-elle été déposée auprès de l'ARS :.../.../.....

La demande d'autorisation de création d'un PASA interviendra dans un second temps, après aménagement d'une structure architecturale permettant de l'accueillir (projet s'inscrivant dans la négociation du prochain CPOM médicosocial, prévu en 2026).

Indiquer le nombre de places Alzheimer touchées par l'opération d'investissement :

Places	Capacité totale de place Alzheimer touchée par l'opération d'investissement (places à moderniser et à créer)
HP (hors UHR/PASA)	10 (unité protégée)
HT (hors UHR/PASA)	0
AJ*	0
PASA**	0
UHR***	0

Description qualitative de l'opération d'investissement

a) Opération globale :

1- Présentation de l'opération (nature, localisation dans la cité¹, historique et enjeux)

EHPAD Val de Brion

La maison de retraite Val de Brion a ouvert ses portes en 1992. Elle se situe à proximité du centre de Langon (1 km), agréable commune localisée dans le vignoble bordelais (7 783 habitants) sur la rive gauche de la Garonne. Le territoire est marqué par un taux de 10,5% de personnes âgées de plus de 75 ans. L'accès à l'établissement est facilité par la présence d'une gare SNCF et d'une entrée d'autoroute menant à Bordeaux (48 km).

Cette structure a été transformée en EHPAD le 1^{er} janvier 2005, date à laquelle a été signée une convention tripartite (Etat, Conseil général de la Gironde, Centre hospitalier Sud-Gironde).

A ce jour, **l'EHPAD Val de Brion compte 90 lits, occupés en 2019 à 99,2%**, présentant un GIR moyen pondéré de 773 en 2020 (contre un GMP de 631 en 2016), regroupés dans un bâtiment sur deux niveaux, avec 4 300 m² d'espaces verts et 4 230 m² affectés à la construction (dont 1 465 m² affectés à l'habitation).

Construit sur deux niveaux, l'EHPAD regroupe 90 chambres seules équipées de salle de bain et d'un sanitaire privé. Chaque chambre a une ouverture sur l'extérieur (galerie ou jardin).

Les résidents sont répartis en trois ailes (ABC), une aile dite « autonome » (A) en rez-de-chaussée, au même niveau que le bureau du médecin coordonnateur, du bureau de la psychologue et du salon de coiffure ; les deux autres ailes sont à l'étage, où se trouvent aussi la salle à manger et la salle d'animation, le bureau infirmier, la salle de kinésithérapie, le bureau du cadre et l'accès direct au Centre hospitalier Sud-Gironde (site de Langon).

L'espace est clôturé, un code à la porte extérieure évite la sortie inopinée de résidents déambulant et à risque d'errance. L'EHPAD est rattaché par un couloir au Centre hospitalier Sud-Gironde.

Des jardins sont accessibles aux résidents. Des salons dans chaque aile rassemblent les résidents autour de la télévision et sont très investis. Les salles à manger et d'animation sont climatisées.

¹ Une attention particulière sera portée sur la pertinence des projets et leur place dans le maillage local, dans l'intérêt des résidents, des familles et de l'aménagement des territoires. Une attention particulière sera apportée à l'insertion dans la cité c'est-à-dire à la localisation des bâtiments dans les secteurs les plus centraux, (...).

EHPAD Val de La Réole

Situé à 62 km de Bordeaux, entre Langon (19 km) et Marmande (24 km), l'EHPAD est implanté depuis 2000 sur les hauteurs de la ville (4 356 habitants), sur le site du Centre hospitalier Sud-Gironde, dans un cadre avantageux. Le bassin naturel de l'EHPAD est marqué par un vieillissement de la population à majorité d'origine rurale.

Cette structure a été transformée en EHPAD le 1^{er} janvier 2005, date à laquelle a été signée une convention tripartite (Etat, Conseil général de la Gironde, Centre hospitalier Sud-Gironde), symbole de l'engagement de son équipe dans une démarche qualité visant à une amélioration continue des prestations proposées, dans le respect le plus strict de la Charte des droits et des libertés de la personne âgée dépendante, et de la Charte des droits et libertés de la personne accueillie.

A ce jour, **l'EHPAD de La Réole compte 88 lits, occupés en 2019 à 97,06%**, présentant un GMP de 772, regroupés dans un bâtiment d'une surface de 4 353,46 m² et comprenant trois niveaux. Les résidents sont répartis sur deux niveaux identiques (0 et 1), constitués chacun d'unités de 22 chambres. Chaque niveau dispose d'une salle de soins et d'une salle à manger. Les salles à manger et d'animation sont climatisées. Les 88 chambres sont équipées de salle de bain. Chaque chambre a une ouverture sur l'extérieur, soit en terrasse, soit en galerie. Le niveau inférieur (-1) s'ouvre sur une vaste terrasse et des jardins. Il s'y trouve un salon avec une cheminée, un salon de coiffure, une très grande salle d'animation utilisée pour certaines activités physiques. Un salon des familles a été installé en 2019.

La dernière autorisation d'exploitation a été délivrée le **3 janvier 2017** au Centre hospitalier Sud-Gironde pour l'accueil de personnes âgées de plus de 60 ans en hébergement complet permanent, **pour une durée de 15 ans. La dernière convention tripartite date de 2017.** En lieu et place de celle-ci, un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) devra être conclu entre l'établissement, le Président du Conseil Départemental de la Gironde et le Directeur général de l'ARS. **Le passage en CPOM interviendra au 31 décembre 2021.** Il est à noter qu'un **seul CPOM regroupant les deux EHPAD et les trois structures relevant du secteur handicap**, toutes gérées par le Centre hospitalier Sud-Gironde, devra être signé.

A l'époque de leur construction, ces lieux de vie et de soins ont répondu à des critères de confort et de sécurité, justifiant un projet architectural spécifique. Cependant, la population a évolué ces 30 dernières années, en termes de profil et de besoins. Il est donc légitime d'aborder le projet de rénovation des EHPAD dans le cadre d'**une politique d'amélioration de la qualité de soins, repérant les risques et les limitations liés aux locaux.**

Etat des lieux des EHPAD de Langon et La Réole

Malgré une apparence agréable :

Les parties communes sont très dégradées par manque d'entretien depuis leur construction. Une rénovation est indispensable pour assurer, non seulement le confort des résidents et des professionnels, mais aussi l'hygiène des locaux, et limiter les chutes et les risques d'errance.

Le cadre de vie apparait aussi très en-dessous des besoins, et surtout des attentes des résidents et de leurs proches :

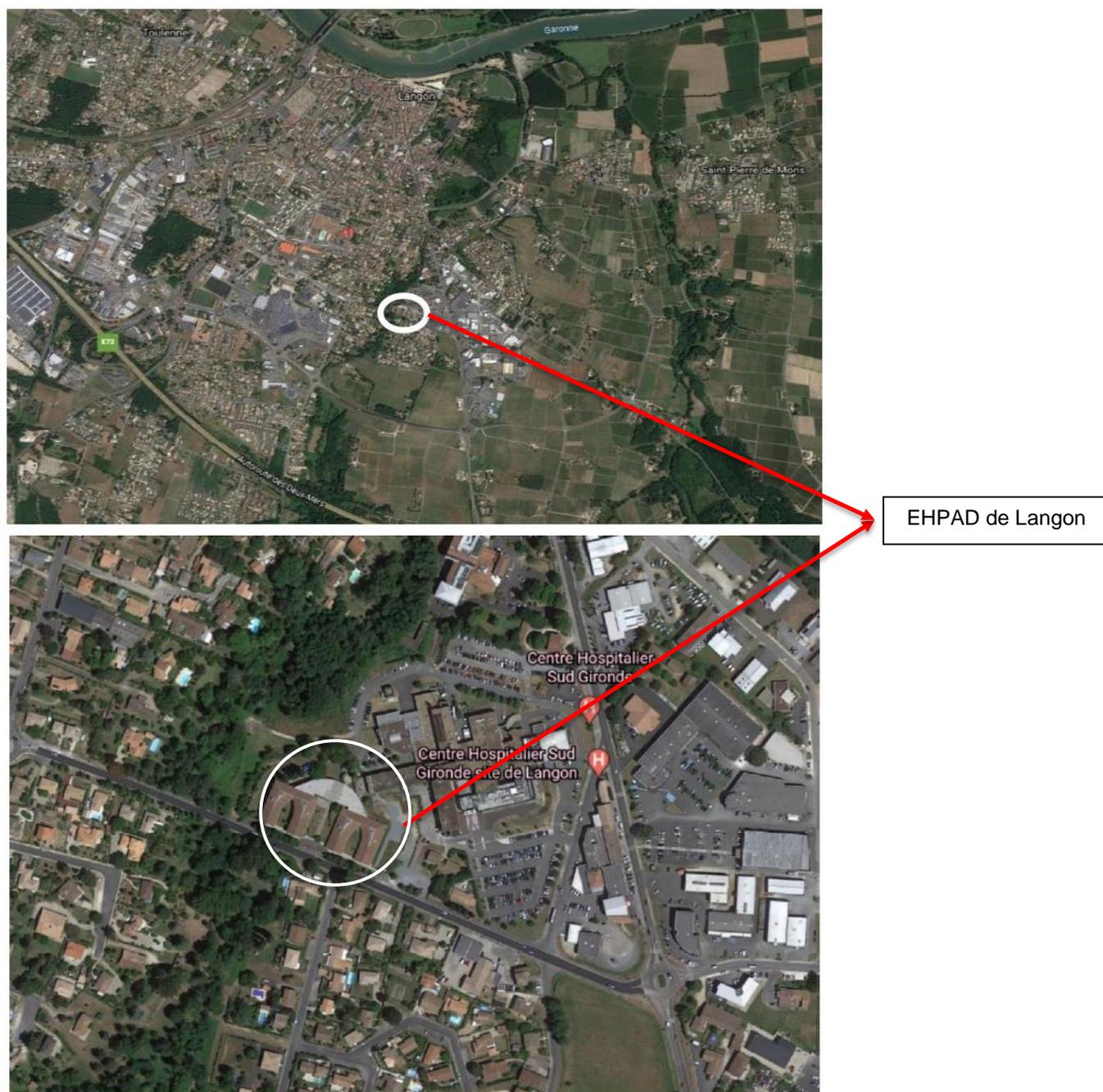
- Il n'y a aucune signalétique intérieure, ni même extérieure, à La Réole comme à Langon, malgré que 15 % des résidents sont malvoyants.
- Les sols sont défectueux (porosité, inégalité).
- Des **infiltrations** par le toit à chaque pluie importante dégradent les locaux (chute de plâtre, « gamelles » et draps lors des inondations (risque de chute ++++)).
- Les eaux stagnent et font proliférer les moustiques (piques et risque infectieux +++).
- Il n'y a pas de main courante dans tous les couloirs ou elles sont ailleurs, mal fixées.
- Les seuils sont **dangereux** à l'entrée des EHPAD, en particulier à La Réole : en pente, irréguliers, avec des dénivelés invisibles. Beaucoup de résidents et de visiteurs ont chuté déjà. Les seuils entre chambres et extérieur (galerie, terrasse ou jardin) trop hauts, ne permettent pas aux résidents en fauteuil de sortir seuls et provoquent des chutes pour ceux qui marchent.

- Les entrées d'EHPAD ne permettent pas à ce jour d'aménager un **SAS « prévention infectieuse »** avec masque, gel, registre.
- Pour La Réole, il n'y a pas d'abri pour permettre aux résidents de sortir en brancard sans être exposés au froid ou à la pluie.
- Il n'y a pas d'**espace abrité** à La Réole pour sortir fumer bien que beaucoup de résidents soient fumeurs, issus du FAM.
- La réflexion sur la rénovation des entrées doit intégrer tous ces besoins.
- Les **escaliers** ne sont pas sécurisés : certains n'ont pas de barrières, et les barrières installées sont de maniement à haut risque de chute, tant pour les résidents que pour le personnel, puisqu'il faut se retourner sur une marche pour fermer la barrière. Notons que des marches de l'escalier en verre de La Réole s'effritent.
- Les **surfaces vitrées** imposent aux résidents et au personnel, des températures extrêmes en toute saison. Les systèmes d'occultation sont défectueux.
- Les chambres ont besoin d'être rénovées, et plus particulièrement les salles de bain qui n'ont pas de mitigeurs partout, avec une température de l'eau **supérieure à 60 °**. Des défauts de pente font qu'à Langon, certaines chambres s'inondent à chaque douche (risque de chute +++).
- **La porte n'est pas automatique** à La Réole, empêchant les résidents à mobilité réduite d'accéder à l'extérieur et conduisant chacun à la toucher, ce qui représente un risque important de contamination infectieuse.
- Les **ascenseurs** sont quotidiennement en panne, réduisant l'autonomie et la participation des résidents, et perturbant aussi les organisations de travail.
- **L'EHPAD de La Réole n'est pas sécurisé**. Il n'y a pas de clôture malgré la présence de nombreux résidents déambulants et de résidents déficitaires intellectuels qui, sans handicap physique, sortent et se dirigent vers la route très passante, dans un virage sans visibilité. En outre, lors d'épisode infectieux, il est impossible de contrôler l'entrée des visiteurs, d'autant qu'ils ont un accès direct par les jardins, aux chambres des résidents. Pour les mêmes raisons, des vols et intrusions ont lieu (signalés depuis de nombreuses années). Ce manque de sécurité, ne permet plus d'accueillir des personnes à risque d'errance ou de fugue.
- Les **salles de repos** n'ont pas été rénovées.
- La taille des **salles à manger** de La Réole n'est plus adaptée aux nombreux résidents en fauteuil roulant, les laissant en chambre pour les repas. Les mesures de distanciation en période d'épidémie obligent à faire un tour de rôle des unités en salle à manger.
- Absence de rafraîchissement des circulations, absence de pièce à vivre au niveau 0 de La Réole et donc « **entassement** » **des résidents dans les couloirs** sur un mobilier dépareillé de « récupération ».
- **Risque de chute d'objets** sur les résidents ou sur le personnel à La Réole (sous les gardes corps).
- Enfin, **les jardins sont inaccessibles** aux résidents en fauteuil roulant ou déambulateurs : allées plus étroites que l'écart entre les roues ou les pieds de déambulateurs, portes trop lourdes. Les terrasses de La Réole sont fermées par des portes « sécurité » du fait de la non clôture de l'établissement, et donc ne s'ouvrent pas pour les résidents.
- Le mobilier d'extérieur est inexistant ou vétuste ; les fauteuils roulants et confort sont à changer. Les lits sont à remplacer pour la plupart.
- **L'évolution numérique** est encore aux portes des EHPAD : pas de WI-FI, ce qui complique aussi le travail de transmission pour les équipes soignantes, perte de temps et risque d'erreur.
- Il n'y a pas assez de téléphone pour les soignants, pas non plus de bracelet d'alarme/chute pour les résidents d'où des risques accrus (agression du personnel, demande de soins).
- Les armoires à pharmacie non « transportables » à La Réole, obligent les IDE à faire des transferts : risque pour leur santé, perte de temps et risque d'erreur.
- Le **matériel est vétuste ou non adapté** : charriots, manque de système de lever au vu du GMP avec des risques pour le personnel et pour les résidents.
- **L'éclairage** n'est pas suffisant, pas modulable et non conforme aux nouvelles normes.
- Il n'y a pas de **lieu insonorisé** pour permettre d'y faire dormir des résidents crieurs.
- Il n'y a pas la capacité d'accueillir une **famille de résident en fin de vie** à Langon : nous souhaitons récupérer le local (ancienne chambre de garde anesthésie ou bureau...) pour l'aménager dans ce but.

Face à cet état des lieux, situation qui s'expliquait par un prix de journée parmi les plus faibles du département, en juin 2018, le Conseil Départemental de la Gironde et le Centre Hospitalier Sud Gironde se sont réunis pour trouver ensemble une solution. Le Conseil Départemental a accepté d'augmenter le prix de journée durant les 3 prochaines années, afin d'arriver à un tarif cible de 59 € en 2021 sous la condition de définir et réaliser un **plan d'actions de rénovation des EHPAD**. Compte tenu des difficultés financières du Centre hospitalier Sud-Gironde, déficitaire depuis plusieurs années et une trésorerie basse, afin de ne pas pénaliser les EHPAD, le choix a alors été fait de financer pour partie les travaux sur la section d'exploitation. Seul le mobilier des salles à manger a été changé début 2019. L'ensemble des travaux sont donc devenu urgents.

2- Environnement, respect des règles d'accessibilité, insertion rurale ou urbaine, desserte des transports

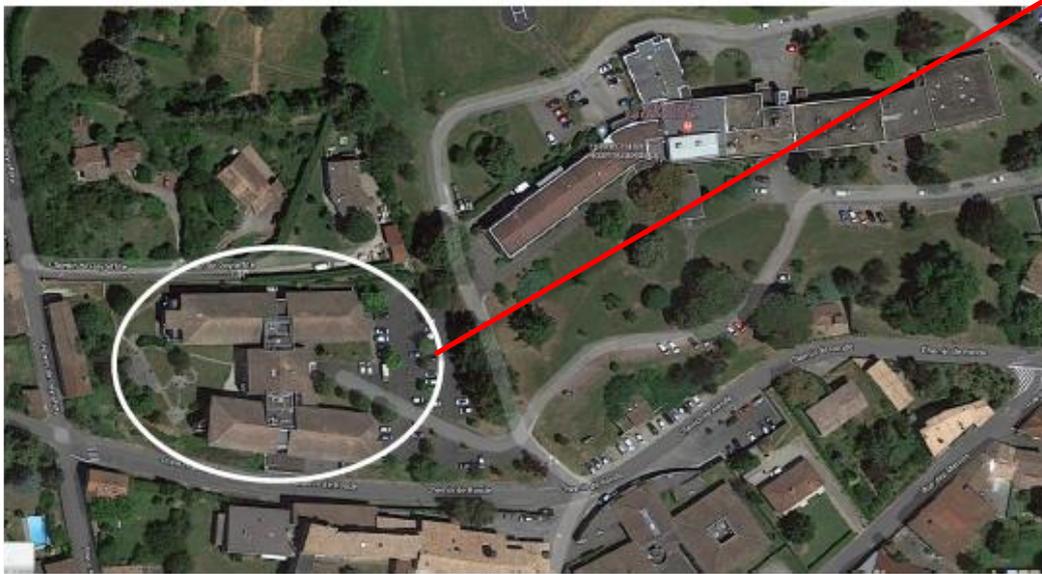
Environnement de l'EHPAD de Langon



Environnement de l'EHPAD de La Réole



EHPAD de La Réole



Localisation géographique de Langon et La Réole, et desserte des transports



Moyens d'accès

-  Autoroute A63
Bordeaux Toulouse
-  Route Départementale 1113
-  Gares SNCF
-  Autobus

3- Existence ou création de tiers lieux

Sans objet.

4- Périmètre du projet CNSA dans l'opération d'ensemble

Le montant du projet global s'élève à **12 811 388€**, éligible CNSA dans son ensemble.

5- Prise en compte de l'amélioration des performances énergétiques

L'évolution de la consommation énergétique des EHPAD est la suivante, de 2018 à 2019 :

Consommation énergétique de l'EHPAD de Langon

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	4091	6 636,79 €	4316	7 041,33 €	5,50%	6,10%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	144431	17 799,81 €	130122	19 213,41 €	-9,91%	7,94%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	1388	4 335,64 €	1759	3 764,96 €	26,73%	-13,16%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD VAL DE BRION	nc	12 121,67 €	nc	9 935,14 €		-18,04%

Consommation énergétique de l'EHPAD de La Réole

Etablissement	EAU (COMPTE 60611)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	3738	15 171,68 €	3665	16 577,72 €	-1,95%	9,27%

Etablissement	ELECTRICITE (COMPTE 60612)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	227672	24 017,48 €	224036	25 541,10 €	-1,60%	6,34%

Etablissement	GAZ (COMPTE 60618)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)	conso (m3)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	94278	6 117,97 €	83534	5 541,13 €	-11,40%	-9,43%

Etablissement	ENERGIE CALORIFIQUE (COMPTE 60613)					
	2018		2019		Evolution	
	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)	conso (kWh)	tarifs (TTC)
EHPAD LA REOLE	324 000	17 676,96 €	325 000	18 652,20 €	0,31%	5,52%

Les niveaux de consommation sont importants en raison de la qualité très dégradée des fermetures et des menuiseries extérieures. Les déperditions et les rafraîchissements sont mal compensés.

Les consommations d'eau ne sont pas excessives, bien que les robinetteries soient désuètes et favorisent les gaspillages. L'usage minoré des salles de bain communes ou de la balnéothérapie, par manque de temps du personnel, contrebalance d'autres aspects de surconsommation qui n'apparaissent plus alors clairement.

En réponse à la réglementation énergétique, il est prévu :

- **Sur le site de La Réole :**

Le hall d'entrée est une grande verrière, trop chaude en été et trop froide en hiver, donc énergivore et source d'inconfort. L'installation de protections solaires extérieures s'avère nécessaire.

Côté jardin, orienté sud, les protections solaires sont dégradées et inefficaces. Il convient de les remplacer par des stores à lames orientables, plus efficaces.

Les températures sont très élevées l'été dans certains secteurs, où il fait plus de 32°. Des zones rafraîchies sont à créer. Les circulations sont à rafraîchir, au bénéfice des chambres alentour qui peuvent avoir les portes ouvertes. Quoiqu'il en soit, la VMC dans les salles de bain appelle l'air des circulations à arriver dans les chambres.

En raison de la topographie en pente du terrain naturel, le bâtiment présente un jardin semi-enterré, et un rez-de-chaussée en partie enterré également. Le vide-sanitaire est accessible depuis les circulations par des trappes. Il sera pertinent de créer des grilles de ventilation, commandées par le GTC permettant de bénéficier de l'air frais du vide-sanitaire (puits canadien). Arrivant dans les circulations directement, l'air rafraîchi est alors diffusé dans tout le bâtiment. C'est un rafraîchissement gratuit, en termes d'exploitation, naturel et très efficace.

Une amélioration de l'éclairage est prévue (lampes LED, éclairage nocturne extérieur), ainsi que le remplacement des menuiseries.

- **Sur le site de Langon :**

Il est prévu de créer des brises soleil efficaces, par des stores extérieurs orientables type Griesser, de couvrir ou d'occulter les façades par l'extérieur de façon fixe, en partie par des cloisons maçonnées, de remplacer certaines menuiseries, d'en condamner d'autres, de changer toutes les portes fenêtres des chambres, de désamianter les façades et de recréer une isolation thermique extérieure.

Il est également envisagé de remplacer tous les robinets de radiateur par des robinets thermostatiques. Le remplacement des éclairages par des LED sera également une source d'économie d'énergie importante, en intérieur et en extérieur.

4- Opportunité et faisabilité de l'opération, contraintes

Le Centre hospitalier Sud-Gironde prévoit un investissement conséquent pour la rénovation des bâtiments, nécessaire pour rendre aux EHPAD ce qui est normal d'attendre pour l'accueil, le soin et le séjour des résidents. Un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre de solutions permettant l'adaptation à moindre frais des locaux aux enjeux de santé des seniors dépendants de demain.

Il sera nécessaire de maintenir la capacité d'accueil des EHPAD durant les travaux. Ainsi, la création de l'unité protégée de 10 lits sur l'EHPAD de Langon permettra de reloger certains résidents de l'EHPAD de La Réole, et de libérer des chambres par demi-unité.

Comme tous travaux en site occupé, ils devront faire l'objet de précautions particulières pour minimiser les nuisances aux résidents : bruit, poussière, condamnation des locaux,...

Les limites physiques de l'opération sont :

- **Pour l'EHPAD de La Réole :** les murs de l'établissement, la reprise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grandes parties vitrées. Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables. Il est également prévu de reprendre une partie des clôtures et les portillons d'accès.
- **Pour l'EHPAD de Langon :** les murs de l'établissement ; il est prévu le désamiantage et l'isolation par l'extérieur des façades, la reprise de l'étanchéité des toitures, la reprise des ouvertures et l'occultation de certaines grandes parties vitrées. Les espaces extérieurs seront repris en ce qui concerne les parcours de promenade et les jardins pour les rendre plus fonctionnels, plus attractifs et plus agréables. Sauf pour l'accès logistique à améliorer, notamment pour déplacer les containers poubelles à l'arrière, il n'est pas prévu de reprendre les voiries extérieures, ni les clôtures.

5- Besoins et exigences essentielles que doit satisfaire l'opération (exigences de qualité et de confort du projet (Qualité d'usage des locaux, Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), durabilité de l'investissement, Caractère remarquable du projet ...)

Les EHPAD de Langon et de La Réole n'ont pas connu de rénovation majeure depuis leur construction (respectivement en 1990 et en 1998). Les bâtiments se sont dégradés peu à peu. Les taux de vétusté sont très élevés : **64,5% à Langon et 77,5% à La Réole.**

EHPAD de Langon

		EHPAD LANGON
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 077 242 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 025 251 €
		67,7%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.
Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetustes (amortis).

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	3 236 156 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 013 853 €
* y compris le compte 2122		64,5%

		EHPAD LANGON
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	841 086 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 011 399 €
		83,2%

EHPAD de La Réole

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DU PATRIMOINE	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DU PATRIMOINE	4 974 579 €
	VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS	6 389 404 €
		77,9%

C'est l'expression du degré d'amortissement des immobilisations.
Plus il est proche de 100 %, et plus les immobilisations sont vieilles et vetu

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES CONSTRUCTIONS	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS	4 149 320 €
	VALEUR BRUTE DES CONSTRUCTIONS	5 357 196 €
* y compris le compte 2122		77,5%

		EHPAD LA REOLE
VETUSTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS (AUTRES QUE CONSTRUCTIONS)	CUMUL DES AMORTISSEMENTS DES AUTRES INVESTISSEMENTS	825 259 €
	VALEUR BRUTE DES AUTRES INVESTISSEMENTS	1 032 208 €
		80,0%

Le taux de vétusté des autres équipements (hors construction) est encore plus sensible : **83% et 80%** des biens inscrits aux EHPAD sont amortis.

LANGON				
	Données			
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUML	TX VETUSTE
H2051	3 232	3 133	99	3%
H2122	339 611	107 278	232 333	68%
H21314	2 662 494	947 630	1 714 864	64%
H21354	2 008 442	720 805	1 287 637	64%
H2138	3 308	1 984	1 323	40%
H21534	2 918	2 918	-	0%
H21544	487 790	118 369	369 421	76%
H21824	18 802	-	18 802	100%
H218314	2 395	-	2 395	100%
H218324	9 085	4 103	4 982	55%
H21844	475 786	38 481	437 305	92%
H21881	2 936	1 181	1 756	60%
H21882	8 454	2 129	6 325	75%
Total général	6 025 251	1 948 009	4 077 242	68%

LA REOLE				
	Données			
Compte achat (fi) ▾	VALEUR ACHATS	VNC FIN 2019	AMORT CUML	TX VETUSTE
H2051	3 210	3 133	77	2%
H21314	5 054 416	1 166 070	3 888 347	77%
H21354	298 083	38 519	259 565	87%
H2138	4 697	3 288	1 409	30%
H21534	5 895	2 918	2 977	50%
H21544	532 383	164 492	367 892	69%
H218314	2 132	-	2 132	100%
H218324	21 139	404	20 735	98%
H21844	453 917	34 793	419 125	92%
H21881	3 927	678	3 249	83%
H21814	9 604	532	9 072	94%
Total général	6 389 404	1 414 825	4 974 579	78%

Les EHPAD n'ont pas bénéficié d'investissements réguliers pour les maintenir en état technique, ou dans un niveau de confort adapté au vieillissement de leurs résidents, dont les GIR et les niveaux de dépendance augmentaient. Les personnels ont donc été de plus en plus mobilisés pour des résidents de moins en moins autonomes, mais avec des moyens restant identiques.

Ainsi, devant la vétusté des établissements, le projet de rénovation des EHPAD du Centre hospitalier Sud-Gironde a pour but de définir les travaux à effectuer et les équipements à installer, à la fois pour :

- *Mettre aux normes les installations,*
- *Assurer les conditions de base à remplir pour délivrer les soins attendus,*
- *Améliorer le confort de vie des résidents,*
- *Améliorer les conditions de travail du personnel.*

Le projet répond aux thèmes principaux suivants :

- *Le confort des résidents,*
- *L'accessibilité des lieux,*
- *La réponse à la réglementation énergétique,*
- *Les conditions de travail des personnels,*
- *Le niveau d'équipements et infrastructures numériques.*

L'opération consiste en un réaménagement et une restructuration des bâtiments, conciliant les aspects suivants :

- *Un projet fonctionnel, économe, aux ressources mutualisées et optimisées,*
- *Un projet permettant d'accueillir les résidents en toute sécurité, et avec des installations adaptées et confortables,*
- *Un projet permettant une réponse très améliorée aux performances énergétiques attendues aujourd'hui,*
- *Un projet qui soit un outil de travail adapté pour tout le personnel,*
- *Un projet mis en œuvre rapidement, minimisant les perturbations induites pour le fonctionnement des structures, avec un phasage permettant de cloisonner physiquement les opérations de rénovation.*

En plus des travaux qui concernent toutes les surfaces des EHPAD pour une rénovation complète des appareils sanitaires, remise en peinture et rafraîchissement, il est prévu spécifiquement :

- **A La Réole** : de réaménager l'entrée, les vestiaires, les locaux de vie et les locaux de soins.
- **A Langon** : de réaménager les locaux logistiques et de soins, ainsi que de créer une unité protégée qui comprendra un circuit de déambulation clos, chauffé et protégé.

b) PASA : non concerné

6- Besoins et exigences essentielles que doit satisfaire le PASA

Le projet de PASA dispose-t-il :

- d'une entrée adaptée ?
- d'un espace salon dédié au repos et à certaines activités collectives ?
- d'un espace repas avec office ?
- d'au moins deux espaces d'activités adaptées ?
- de deux WC dont un avec douche ?
- des locaux de service nécessaires au fonctionnement du pôle ?
- d'un jardin ou d'une terrasse ?

Notion de PASA éclaté ?

Quels espaces sont réunis/éclatés ?

En quoi le projet de PASA favorise-t-il le confort et l'usage ?

En quoi le projet de PASA favorise-t-il l'orientation et contient-il la déambulation ?

En quoi le projet de PASA répond-il à des besoins d'autonomie et d'intimité ?

En quoi le projet de PASA répond-il aux aspects réglementaires (accessibilité, sécurité incendie...) ?

c) UHR : non concerné

7- Le projet d'UHR dispose-t-il :

- d'une entrée adaptée ?
- d'espaces privés ?
- d'un espace repas avec office ?
- d'un espace salon dédié au repos et à certaines activités collectives ?
- d'une salle de bain/bien-être ?
- d'au moins un espace d'activités adaptées ?
- de deux WC ?
- des locaux de service nécessaires au fonctionnement de l'unité ?
- d'un jardin ou d'une terrasse ?

En quoi le projet d'UHR favorise-t-il le confort et l'usage ?

En quoi le projet d'UHR favorise-t-il l'orientation et contient-il la déambulation ?

En quoi le projet d'UHR est-il sécurisé ?

En quoi le projet d'UHR répond à des besoins d'autonomie et d'intimité

En quoi le projet d'UHR répond-il aux aspects réglementaires (accessibilité, sécurité incendie...) ?

Caractéristiques du projet d'investissement

Il s'agit d'un projet de grande ampleur qui, s'il n'est pas mené correctement, risque de peser sur l'exploitation à travers les surcoûts de titre 4 (amortissements et intérêts). Par ailleurs, il est essentiel que ce PAI n'ait aucun impact sur le CRP Principal, et soit totalement porté par les structures annexes (budget E et F du Centre Hospitalier Sud-Gironde).

Il a donc été décidé, pour réaliser le plan de financement, de recourir à plusieurs méthodes :

- **Réduire le montant total de l'investissement**, en constituant durant toute la période préalable aux décaissements des provisions pour gros travaux d'entretien (PGE), qui seront reprises lorsque les travaux afférents seront réglés (impact => - 2 M€ sur la facture totale) ;
- **Recourir à l'emprunt** (hors autofinancement), plutôt que d'utiliser les subventions pour régler les factures. Les taux d'intérêts sont bas (1,5%).
- **Utiliser les subventions pour financer les surcoûts de titre 4** à compter de la mise en service du projet.
- **Relever le niveau du compte excédent affecté à l'investissement** afin que les EHPAD de Langon et de La Réole disposent à terme d'une ressource de financement stable pour des rénovations ultérieures.

En complément, il faut noter que la fin des charges d'amortissement et d'intérêts antérieurs coïncide avec la mise en service du projet, ce qui amoindrit les effets des nouveaux investissements sur le compte de résultats des deux EHPAD.

Vous trouverez en annexes les CRPA des deux structures, le tableau de calcul de la CAF, le tableau de financement ainsi que le détail du FRI et du FRE. Ces données sont détaillées sur le moyen terme (10 ans) afin de disposer d'une vue claire sur la situation postérieure à l'investissement.

Il a été posé comme hypothèse sur la période :

- un niveau d'absentéisme de l'ordre de 5 à 6%,
- un effet prix de 1%,
- un GVT de 0.5%,
- l'affectation du complément de la dotation soins aux effectifs (AS et IDE) mais également aux conditions de travail des agents afin d'améliorer le soin apporté aux résidents,
- les résultats sont affectés pour moitié à la réserve affectée à l'investissement et à la réserve de compensation.

Les Hypothèses de financement étudiées sont les suivantes :

- Hypothèse 1 15% de Financement CNSA (max 60%) et 6 250€/ lit de Financement CPER (max 25 000€)
- Hypothèse 2 30% de Financement CNSA (max 60%) et 12 500€/ lit de Financement CPER (max 25 000€)
- Hypothèse 2 60% de Financement CNSA et 25 500€/ lit de Financement CPER

Cf. programmes techniques détaillés des EHPAD de Langon et La Réole, joints au dossier

d) Performances énergétiques :

La réglementation impose une réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments à usage tertiaire, en appliquant l'une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation :

- Réduire sa consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, de 50 % d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- Ou pour les nouveaux bâtiments tertiaires, atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

Démarches engagées pour répondre aux objectifs de la loi Elan :

- **Quelles mesures sont mises en place pour améliorer la performance énergétique des bâtiments ?**

Sur les sites de Langon et de La Réole, l'objectif énergétique est d'atteindre des réductions minimales de 40% sur chacun des 2 critères, bâti et bâtiment :

- ↳ $Ubât\ projet = Ubât\ initial - 40\%$
- ↳ $Cep\ projet = Cep\ initial - 40\%$

Le Cep comprend les postes de chauffage, refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de distribution.

Pour atteindre ces objectifs de - 40%, il est donc prévu les travaux suivants :

- ↳ *Isolation des murs extérieurs et murs sur locaux non chauffés, remplissage des ouvertures vitrées à grande déperdition,*
- ↳ *Isolation ou vérification de l'isolation des planchers bas sur extérieurs et sur locaux non chauffés,*
- ↳ *Isolation ou vérification de la performance de l'isolation des plafonds sur combles perdus,*
- ↳ *Remplacement des menuiseries des communs et des chambres,*
- ↳ *Amélioration de la régulation des terminaux de chauffage - radiateurs et robinets thermostatiques,*
- ↳ *Amélioration de la ventilation et du renouvellement d'air,*
- ↳ *Isolation des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire,*
- ↳ *Remplacement de l'éclairage par des appareils économes à LED,*
- ↳ *Remplacement des robinetteries, des appareils sanitaires,*
- ↳ *Mise en place de free-cooling et du préchauffage ou pré-rafraichissement de l'air traitée par puits canadien,*
- ↳ *Panneaux solaires de chauffage de l'ECS, panneaux photovoltaïques (selon niveau à atteindre).*

Le diagnostic énergétique est en cours pour permettre l'objectivation des résultats à atteindre lors de la rénovation de la structure.

- **Quels équipements performants ont installés ? Quels dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils sont mis en place ?**

Selon les solutions retenues, les équipements et dispositifs seront : la gestion technique centralisée, la gestion du rafraichissement par free cooling, des panneaux solaires de préchauffage de l'eau chaude sanitaire, le rafraichissement par PAC, des éclairages Led systématisés et des détecteurs de mouvements pour allumage. **Les axes de travail privilégiés seront d'améliorer l'inertie thermique des bâtiments, et la protection solaire.**

- **Quelles sont les modalités d'exploitation de ces équipements ?**

Les modalités retenues sont la gestion technique centralisée, la sensibilisation des usagers, un entretien renforcé, et des contrats d'entretien possiblement externalisés selon la technicité des équipements mis en place.

- **Quelles actions sont mise en œuvre pour adapter les locaux à un usage économe en énergie et améliorer le comportement des occupants ?**

Les actions suivantes seront mises en œuvre : la sensibilisation des résidents, par atelier, le changement des robinetteries, des appareils sanitaires (WC double capacité), le rafraichissement des parties communes plutôt que des chambres pour en faire profiter plus de locaux et éviter la déperdition par les ouvertures des parties privatives, et la sensibilisation des soignants pour usage du free-cooling.

➤ Indicateurs

Remplacement d'une chaudière au fioul oui non

Gain d'économie d'énergie :

Consommation en kWh _{ef} /m ² an avant travaux	Consommation estimée en kWh _{ef} /m ² an après travaux

Réduction d'émission des gaz à effet de serre :

Consommation en kgeqCO ₂ /an avant travaux	Consommation estimée en kgeqCO ₂ /an après travaux

Référence réglementaire :

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=7A8D1D9967EB25B348E5ED5E26323E44.tplgfr23s_1?idArticle=LEGIARTI000025624087&cidTexte=LEGITEXT000020491551&dateTexte=20120316

➤ Mode de dévolution :

- CONCEPTION-REALISATION
 - CONTRAT DE PARTENARIAT
 - MARCHE GLOBAL
 - LOI MOP
 - VEFA
 - CPI
 - AUTRES Préciser :
-

➤ Procédure choisie :

- Maitrise d'ouvrage confiée à un mandataire
 - Assurée par le propriétaire avec assistance extérieure ou un conducteur d'opération (AMO)
 - Assurée par les propres moyens du propriétaire
 - Autre Préciser :
-

➤ Divers :

- Intervention architecte bâtiments de France oui non sauf peut-être sur le site de La Réole
- Disponibilité du terrain : acquis Date : inconnue à ce jour
- à acquérir Date prévisionnelle : .././.... Date de compromis : .././....
- mis à disposition Depuis le : .././....

Une demande de renseignements a été adressée au service de publicité foncière de Libourne afin de connaître la date d'acquisition des terrains du Centre hospitalier Sud-Gironde, et d'obtenir une copie des actes de propriété, non retrouvés dans l'établissement (cf. **annexe 2**). Dès réception, ces documents seront communiqués en complément du présent dossier.

Stade d'avancement des études :

↳ Programme technique détaillé	<input checked="" type="checkbox"/>	date	12/07/2021
↳ Concours de maîtrise d'œuvre achevé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ APS validé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ APD validé	<input type="checkbox"/>		
↳ Permis de construire déposé	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ Permis de construire obtenu	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....
↳ Consultation des entreprises	<input type="checkbox"/>	date	.../.../.....

↳ Nature des travaux :

- Création d'établissement (construction neuve)
 Extension d'établissement : sur site sur autre site
 Reconstruction d'établissement : sur site sur autre site
 Restructuration d'établissement
 Mise aux normes
 Etudes de faisabilité

Descriptif technique du projet d'investissement

EHPAD de La Réole

Description de l'opération	Surfaces totales avant l'opération d'investissement	Surfaces totales après l'opération d'investissement	Dont Restructuration	Dont Construction neuve
Surface dans œuvre (SDO) globale	4 353 m ²	4 453 m ²	4 353 m ²	100 m ²
- dont projet éligible CNSA	4 353 m ²	4 453 m ²	4 353 m ²	100 m ²
- dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA)	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont PASA	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont UHR	m ²	m ²	m ²	m ²

EHPAD de Langon

Description de l'opération	Surfaces totales avant l'opération d'investissement	Surfaces totales après l'opération d'investissement	Dont Restructuration	Dont Construction neuve
Surface dans œuvre (SDO) globale	4 230 m ²	4 830 m ²	4 230 m ²	600 m ²
- dont projet éligible CNSA	4 230 m ²	4 830 m ²	4 230 m ²	600 m ²
- dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA)	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont PASA	m ²	m ²	m ²	m ²
- dont UHR	m ²	m ²	m ²	m ²

Nota : si le projet éligible CNSA correspond au projet global, porter 2 fois les mêmes renseignements

<p>Superficie au lit et/ou place : (surface/nb de lit et/ou place)</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ projet éligible CNSA • 90 lits Langon (Val de Brion) • 88 La Réole 	<p>Langon : 4 757/90 = 52.8 m²</p> <p>La Réole : 4 453/88 = 50.60m²</p>
---	---

Mémo : (Source : MAINH)

<p>SDO</p>	<p>La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.</p> <p>La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques).</p>
------------	--

B.DESCRIPTION FINANCIERE

1. Calendrier prévisionnel détaillé de réalisation

La totalité des travaux se déroulera sur 26 mois par EHPAD, après 22 mois de consultation AMO, consultation Moe et études de conception.

Remplir le calendrier en mois et année (mm/aaaa)

- Date prévisionnelle de lancement des travaux : 07/2023
- Date prévisionnelle de fin de travaux : 11/2025
- Date prévisionnelle de mise en service : 01/2026 pour Langon et 01/2027 pour La Réole

2. Coût prévisionnel de l'opération

DEFINITION DES PRIX	HT						TVA		TDC	
	PROJET GLOBAL			DONT PROJET ELIGIBLE CNSA			5.5%	20%	PROJET GLOBAL	DONT PROJET ELIGIBLE CNSA
	LANGON	LA REOLE	TOTAL	LANGON	LA REOLE	TOTAL				
COUT TRAVAUX	5 079 400€	4 093 000€	9 172 400€	5 079 400€	4 093 000€	9 172 400€	504 482€	€	9 676 882€	9 676 882€
<i>dont confort des patients</i>	710 000€	1 337 000€	2 047 000€	710 000€	1 337 000€	2 047 000€				
<i>dont Accessibilité</i>	730 000€	885 000€	1 615 000€	730 000€	885 000€	1 615 000€				
<i>dont Conditions de travail</i>	370 000€	506 000€	876 000€	370 000€	506 000€	876 000€				
<i>dont Numérique</i>	40 000€	40 000€	80 000€	40 000€	40 000€	80 000€				
<i>dont Conformité énergétique</i>	1 524 600€	635 000€	2 159 600€	1 524 600€	635 000€	2 159 600€				
<i>dont Autre</i>	1 704 800€	690 000€	2 394 800€	1 704 800€	690 000€	2 394 800€				
PRESTATIONS INTELLECTUELLES	1 297 427€	1 078 668€	2 376 096€	1 297 427€	1 078 668€	2 376 096€	130 115€	2 074€	2 508 285€	2 508 285€
<i>dont Etude préalable</i>	5 185€	5 185€	10 370€	5 185€	5 185€	10 370€				
<i>dont Maitrise d'œuvre</i>	797 233€	639 404€	1 436 637€	797 233€	639 404€	1 436 637€				
<i>dont Maitrise d'ouvrage</i>	495 009€	434 079€	929 088€	495 009€	434 079€	929 088€				
ASSURANCES	€			€					190 907€	190 907€
PROVISIONS POUR ALEAS	230 970€	181 650€	412 620€	230 970€	181 650€	412 620€	22 694€	€	435 314€	435 314€
PROVISIONS POUR REVISION DE PRIX	€			€			€	€	€	€
COUT TOTAL TRAVAUX TDC	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	657 291€	2 074€	12 811 388€	12 811 388€
MOBILIERS	520 400€	504 920€	1 025 320€				€	205 064€	1 230 384€	
AUTRES	€						€	€	€	
TOTAL	7 128 197€	5 858 238€	12 986 436	6 607 797€	5 353 318€	11 961 116€	657 291€	207 138€	14 041 772€	12 811 388€

Plan de financement prévisionnel de l'opération toutes dépenses confondues (TDC) en valeur finale estimée (VFE)

DEPENSES	MONTANT (HT)	MONTANT (TTC)	RESSOURCES	HYPOTHESE 1		HYPOTHESE 2		HYPOTHESE 3	
				MONTANT	%	MONTANT	%	MONTANT	%
COUT TRAVAUX TDC	11 961 116€	12 811 388€	AIDE A L'INVESTISSEMENT CNSA	2 000 000 €	14	4 000 000 €	28	8 000 000 €	57
DONT COUT PROJET ELIGIBLE CNSA	11 961 116€	12 811 388€	FONDS PROPRES SANS DROIT DE REPRISE	€		€		€	
DONT PASA			CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT ISSUE DE LA TARIFICATION	1 929 272 €	14	1 929 272 €	14	€	
COUT MOBILIER	1 025 320€	1 230 384€	COMMUNE	€		€		€	
			EMPRUNTS AUPRES DES ORGANISMES BANCAIRES :	€		€		€	
			○ MONTANT						
			○ DUREE						
			○ TAUX	%		%		%	
			○ ORGANISME :						
			PRET CAISSE DES DEPOTS :	9 000 000 €	65	5 887 500 €	42	€	
			○ MONTANT						
			○ DUREE	20 ANS		17 ANS			
			○ TAUX	1.5 %		1.25%		%	
			TVA RECUPEREE (INCLURE TVA DEDUCTIBLE ET FCTVA)	€					
			COPER (HORS CNSA)	1 150 000 €	8	2 225 000€	16	4 4525 000€	32
			AUTRES : (PRECISER)	€					
TOTAUX	12 986 436€	14 041 772€	TOTAUX	14 041 772€	100	14 041 772€	100	14 041 772€	100

➤ **Coût du m² SDO construit TDC de l'opération éligible CNSA** : 1 298,71 €/m² HT* et 1 391,03 €/m² TTC
 [Montant des travaux projet éligible CNSA TTC/SDO projet CNSA]

* Hors assurance

➤ Dont en restructuration : 950,32 €/m² HT et 1 001,75 €/m² TTC

↳	Dont PASA :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC
↳	Dont UHR :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC

➤ Dont en travaux neufs : 1 849,06 €/m² HT et 1 946,69 €/m² TTC

↳	Dont PASA :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC
↳	Dont UHR :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ² HT et	€/m ² TTC

Rappel : la répartition du coût au m² du projet CNSA entre restructuration et travaux neufs est à déterminer par la maitre d'œuvre et doit être égale au coût m² SDO construit.

➤ **Coût de l'opération éligible CNSA à la place** : 71 974 €

[Montant des travaux projet éligible CNSA TTC/nombre de places projet CNSA]

↳	Dont PASA :	.....	€/m ²
↳	Dont UHR :	.....	€/m ²
↳	Dont unité Alzheimer (hors UHR/PASA) :	.....	€/m ²

➤ **Calcul de la dépense subventionnable** : (Détailler les calculs : 11 961 116 € HT et 12 811 388 € TTC)

Mémo : Ce calcul ne concerne pas les départements et collectivités d'outre-mer

➤ sont compris dans la dépense subventionnable : travaux, prestation intellectuelles, divers aléas, assurances et révisions
➤ ne sont pas compris dans la dépense subventionnable le mobilier et le foncier
➤ les coûts aux m ² plafond sont :
- 1800 € TDC au m ² hors taxes (HT) de surface dans œuvre (SDO) pour des travaux de restructuration
- 2200 € TDC au m ² hors taxes (HT) de surface dans œuvre (SDO) pour les travaux neufs
Attention, les coûts maximums plafonnés ne sont applicables que si les coûts au m ² sont supérieurs aux plafonds.

➤ **Evolution du prix de journée hébergement envisagé (champ obligatoire) :**

Prix de journée moyen départemental :	€/j	
Prix de journée hébergement actuel (avant travaux) : (hors ticket modérateur APA)	60€/j	
	Avec subvention CNSA	Sans subvention CNSA

Augmentation du prix de journée liée au projet :	€/j	€/j
Prix de journée à l'ouverture des locaux (après travaux) : Année : 2026 (Langon) et 2027 (La Réole), évolution jusqu'en 2031	61,5€/j	70€/j

Si le gestionnaire n'est pas propriétaire des locaux

Loyer actuel :	€/j	
	Avec subvention CNSA	Sans subvention CNSA
Loyer à l'ouverture des locaux créés/modernisés :	€/j	€/j

L'ANAP met à disposition un outil aidant au calcul de l'impact du projet d'investissement sur le prix de journée : <http://www.anap.fr/publications-et-outils/outils/detail/actualites/outil-de-simulation-de-limpact-dun-investissement-sur-le-prix-de-journee-en-ehpad/>.

Signatures

Signature et identité du représentant légal de l'entité gestionnaire



Patrick FAUGEROLAS
Directeur

Annexes

Annexe 1 : Délibération du Conseil de surveillance du 12/07/2021

Annexe 2 : Situation juridique des terrains et immeubles

Annexe 3 : Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux

Annexe 4 : Arrêté d'autorisation du Centre hospitalier Sud-Gironde

Annexe 5 : IBAN – Trésorerie de La Réole

Annexe 6 : Compte financier 2019

Annexe 7 : Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003



**EXTRAIT du PROCES-VERBAL de la séance
du CONSEIL DE SURVEILLANCE EXTRAORDINAIRE
du 12 juillet 2021**

Présents :

- Mme CALVO
- M. DELAVEAU
- Dr FORQUET DE DORNE
- M. GORSE
- M. GUILLEM
- M. MARTY
- Mme PELLEGRINO
- M. PETRY
- Mme POUPARD
- Dr ROCHE

Assistaient à la séance :

- Dr GIRARD, président de CME
- M. AUCHER, Directeur adjoint
- Mme RENON – Directrice adjointe
- Mme BELAUD – Attachée d'administration – Secrétaire de séance
- Mme CLAUDE – Contrôleur de gestion

Excusés :

- M. BERQUE
 - M. DAIRE (représenté par M. GUILLEM)
 - M. ROUGIER
 - M. FAUGEROLAS
 - Mme CRESPO GARCIA
 - Mme SAINT-AIME LAFLEUR
 - M. PANCALDI
 - M. LALAQUE
-

OBJET : **Plan d'aide à l'investissement 2021
pour la rénovation des EHPAD du Centre Hospitalier Sud Gironde
n°02/21**

**n°02/21 - Plan d'aide à l'investissement 2021
pour la rénovation des EHPAD du Centre Hospitalier Sud Gironde**

Vu le projet de rénovation des EHPAD de Langon et de La Réole du Centre Hospitalier Sud Gironde, les programmes détaillés techniques de réhabilitation de ces deux structures sont présentés.

Le Conseil de surveillance,

après en avoir délibéré,

Approuve à l'unanimité la demande de subvention auprès de l'Agence Régionale de Santé dans le cadre du plan d'aide à l'investissement Personnes Agées 2021 de la Commission Nationale de la Solidarité et de l'Autonomie.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Vincent GORSE

Annexe 2 : Situation juridique des terrains et immeubles



N° 3233-SB
01-2021
@internet-DGFIP

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

N° de la demande : _____
Déposé le : _____
Rédigé par : _____

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à soumettre en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-MOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière : LIBOURNE 1

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité : PATRICK FAUGEROLAS
Adresse : CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE
PLACE ST MICHEL - BP 90055
33192 LA REOLE CEDEX
Courriel : direction@ch-sudgironde.fr
Téléphone : 05-56-76-51-01
à LANGON le 08/07/2021
Signature obligatoire : Patrick FAUGEROLAS
Directeur

IDENTIFICATION DES PERSONNES (voir aussi le règlement déposé la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Présent(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ?	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (voir aussi le règlement déposé la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (précise s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division velonséctuc	Numéro de lot de copropriété
1	<u>Rue des Frères Saint-Bernard - LANGON</u>	<u>AM 160 AM 158</u>		
2	<u>Rue des Frères Saint-Bernard - LANGON</u>	<u>AM 161 AM 159</u>		
3	<u>Chemin de Ronde - LA REOLE</u>	<u>AN 7</u>		
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1^{er} janvier 1956 à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Mes souhaits une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____/____/_____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____/____/_____. (obligatoire pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel. ³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.



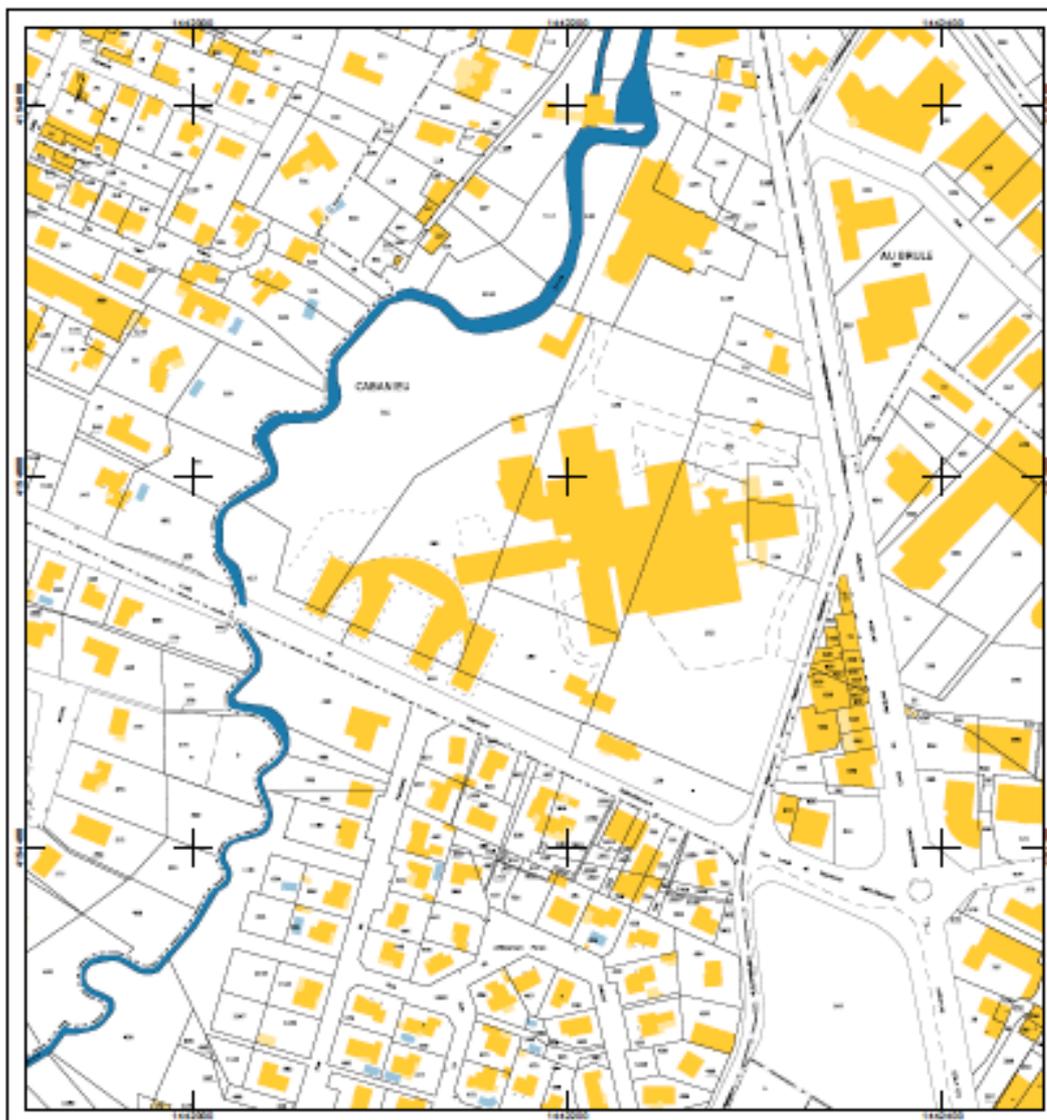
Annexe 3 : Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux

Extrait du plan cadastral – La Réole

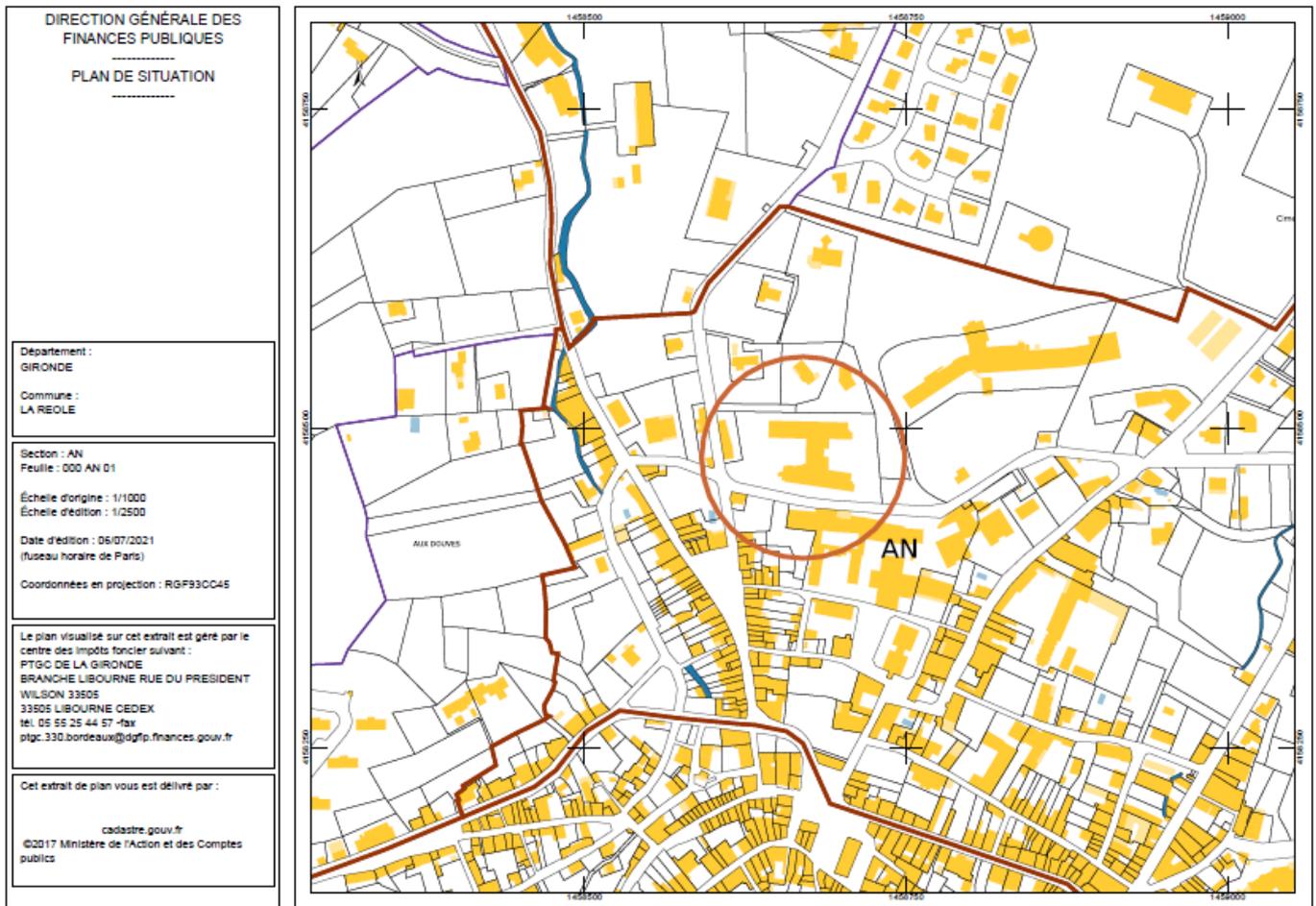


Extrait du plan cadastral – Langon

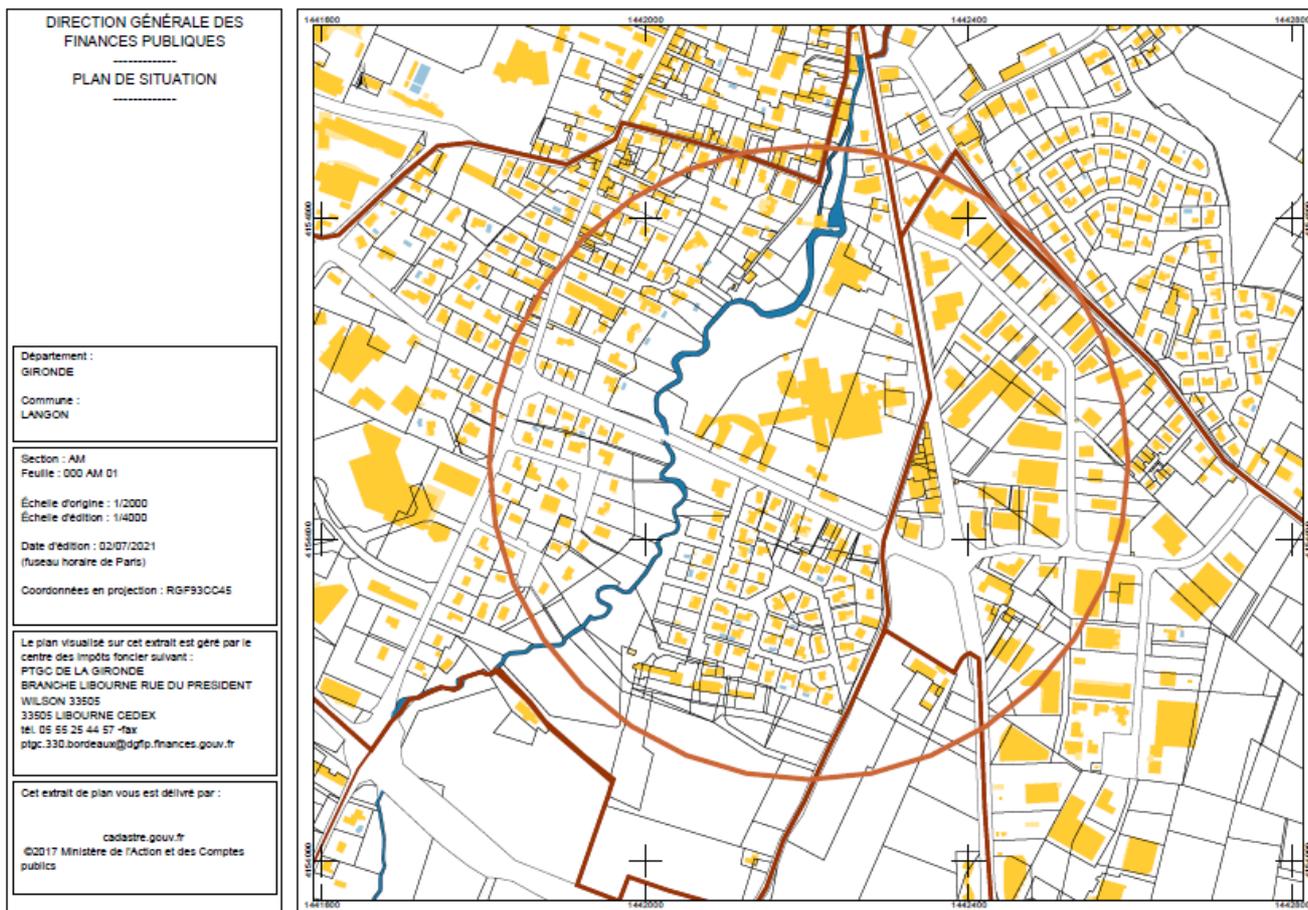
<p>Département : GIRONDE</p> <p>Commune : LANGON</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : PTGC DE LA GIRONDE BRANCHE LIBOURNE RUE DU PRÉSIDENT WILSON 33505 33505 LIBOURNE CEDEX tel. 05 55 25 44 57 - fax ptgc.330.bordeaux@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AM Feuille : 000 AM 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 02/07/2021 (bureau honoraire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



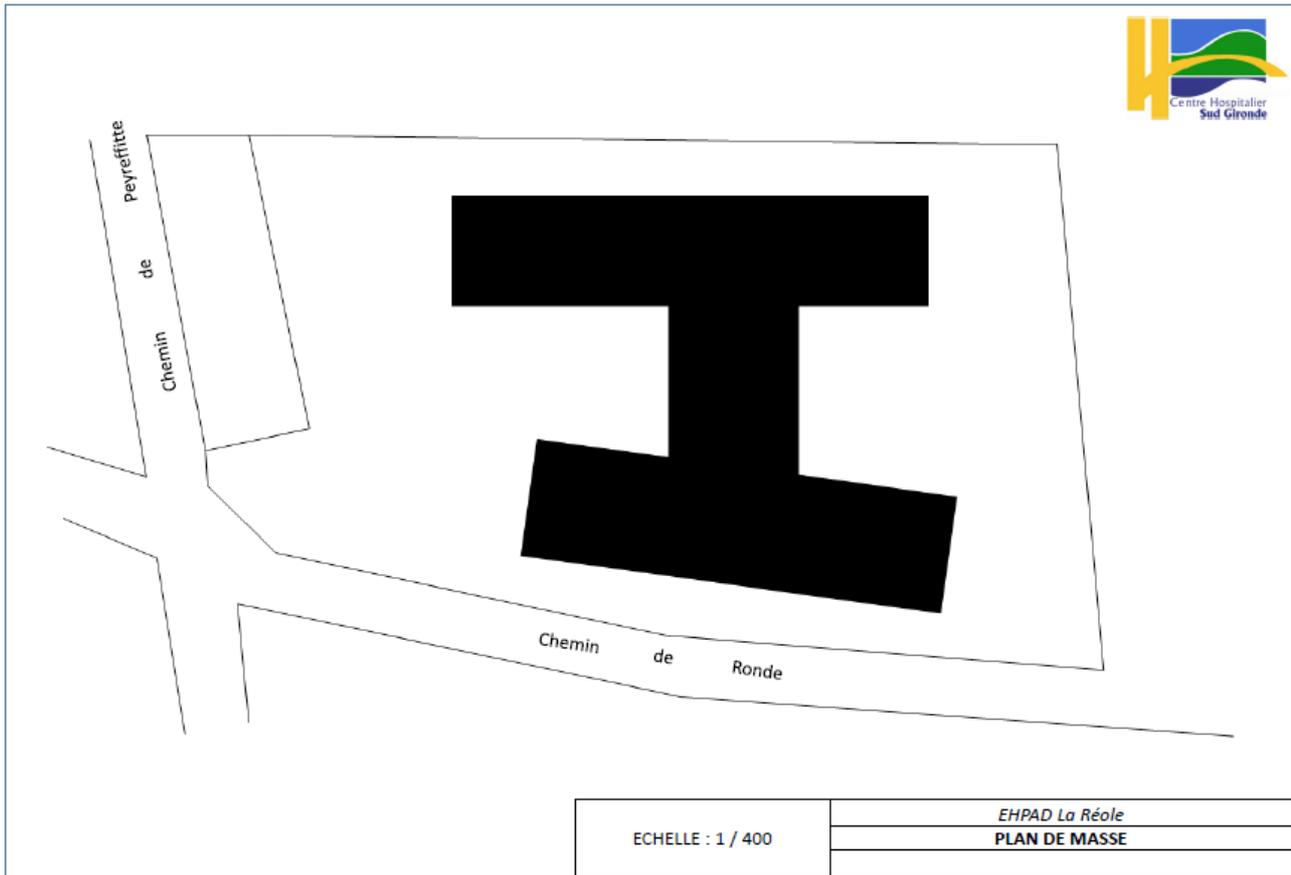
Extrait du plan de situation – La Réole



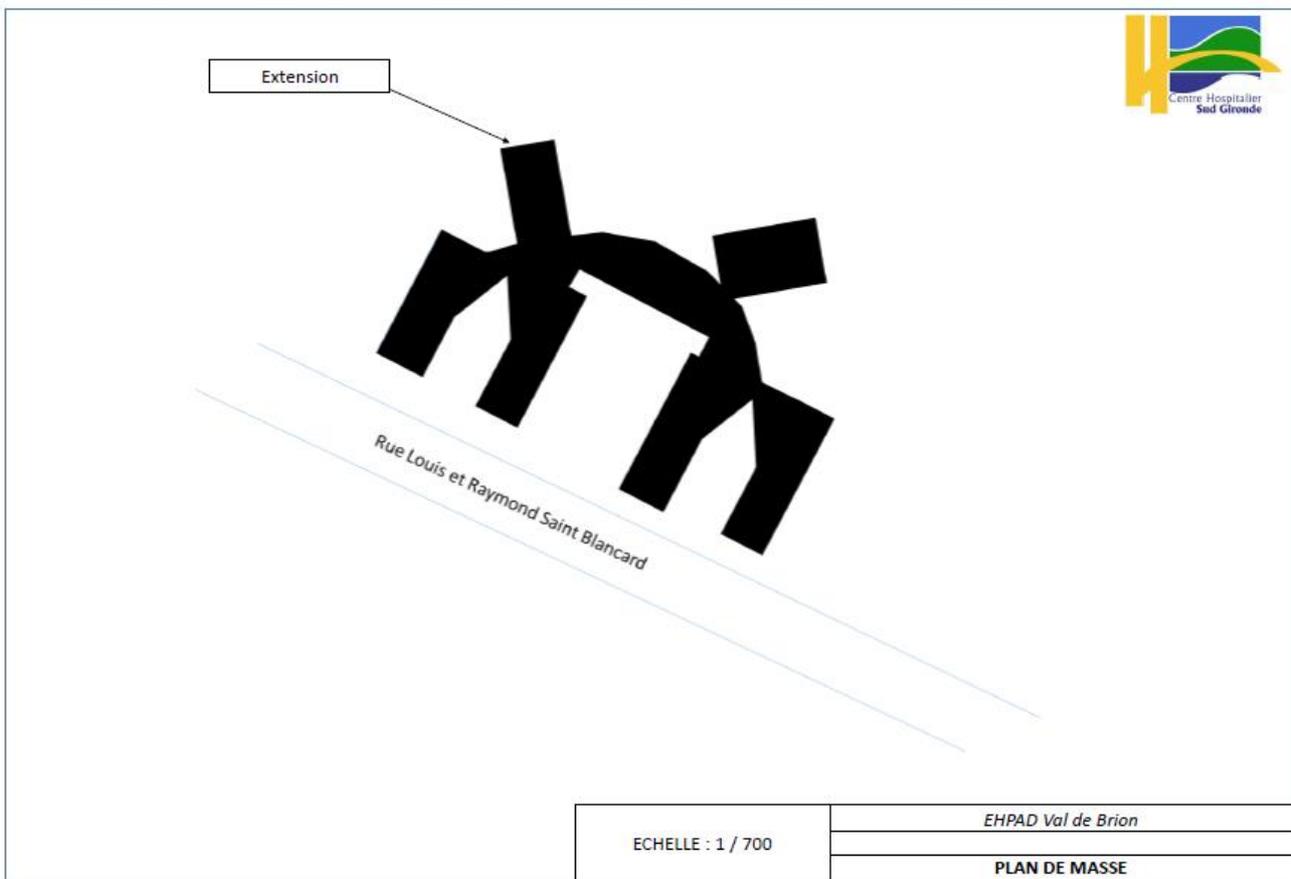
Extrait du plan de situation – Langon



Extrait du plan de masse – La Réole



Extrait du plan de masse – Langon



Annexe 4 : Arrêté d'autorisation du Centre hospitalier Sud-Gironde



Ministère de la santé et des sports

AGENCE REGIONALE DE
L'HOSPITALISATION
D'AQUITAINE

DIRECTION
REGIONALE des
AFFAIRES SANITAIRES
& SOCIALES
D'AQUITAINE

Service Offre de Soins

Décision du 29.12.2009

*Décision émise dans le cadre des articles L. 6122-1 et L. 6141-1
du code de la santé publique
portant création d'un établissement public de santé
intercommunal par fusion des
Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole (33)*

LE DIRECTEUR DE L'AGENCE REGIONALE DE L'HOSPITALISATION D'AQUITAINE

VU le Code de la santé publique, et notamment les articles L. 6115-3, L. 6122-1 et L. 6141-1 dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 et notamment son article 8,

VU le décret n° 2005-434 du 6 mai 2005 relatif à l'organisation et à l'équipement sanitaires et modifiant le code de la santé publique,

VU le décret n° 2005-840 du 20 juillet 2005 relatif à la sixième partie du code de la santé publique et modifiant certaines dispositions de ce code,

VU le décret n° 2007-133 du 30 janvier 2007 relatif à l'organisation et à l'équipement sanitaires et modifiant le code de la santé publique,

VU l'arrêté de M. le Directeur de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation d'Aquitaine en date du 31 mars 2006 fixant le Schéma régional d'organisation sanitaire 2006-2011 et son annexe et les arrêtés des 20 mars 2007, 25 avril 2007, 15 janvier 2008, 27 janvier 2009 et 11 septembre 2009 modifiant ledit SROS,

VU l'arrêté du Directeur de l'Agence Régionale de l'Hospitalisation en date du 3 février 2009 fixant les périodes de dépôt des demandes d'autorisation et de renouvellement d'autorisation,

VU la demande déclarée complète le 5 octobre 2009, présentée par Mme la Directrice représentant le Centre Hospitalier Pasteur de Langon – rue Paul Langevin – 33212 – LANGON Cedex et le Centre Hospitalier de La Réole – Place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 – LA REOLE Cedex, en vue de la création d'un établissement public de santé intercommunal par fusion des Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'extrait du procès-verbal de la séance de conseil d'administration du Centre Hospitalier de Langon du 10 juillet 2009 approuvant la charte de fusion et le projet de fusion des centres hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'extrait du registre des délibérations du conseil d'administration du Centre Hospitalier de La Réole dans sa séance du 10 juillet 2009 approuvant le projet de charte de fusion et le projet de fusion des centres hospitaliers de Langon et de La Réole,

VU l'avis du Comité Régional de l'Organisation Sanitaire en sa séance du 11 décembre 2009,

VU l'avis de la Commission Exécutive du 16 décembre 2009,

CONSIDERANT la conformité du présent projet au Schéma Régional d'Organisation Sanitaire 2006-2011,

D E C I D E

ARTICLE PREMIER – L'autorisation prévue aux articles L. 6122-1 et L. 6141-1 du code de la santé publique dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 et notamment son article 8, est accordée aux Centres Hospitaliers de Langon et de La Réole, en vue de la création d'un établissement public de santé intercommunal par fusion des deux centres hospitaliers. Cet établissement est dénommé « Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde ». Son siège social est fixé Place Saint-Michel – BP 90055 – 33192 – LA REOLE Cedex.

N° FINSS de l'entité juridique : 33 002 750 9

ARTICLE 2 - La mise en œuvre effective de l'intercommunalité est fixée au 1^{er} janvier 2010. A compter de cette date le Centre Hospitalier de Langon et le Centre Hospitalier de La Réole sont supprimés.

ARTICLE 3 - Les autorisations d'activités de soins et d'équipements matériels lourds des deux établissements sont transférées au Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde à compter du 1^{er} janvier 2010. La durée de validité de ces autorisations se poursuit sans modification.

ARTICLE 4 - Les modalités de mise en œuvre de la présente autorisation seront inscrites par avenant dans le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens mentionné à l'article L. 6114-1 du code de la santé publique, dans un délai de trois mois suivant la notification de la présente décision.

ARTICLE 5 - Les biens, droits et obligations des établissements publics de santé de Langon et de la Réole sont dévolus au Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde, à compter du 1^{er} janvier 2010.

ARTICLE 6 - Il est pris acte de la désignation en cours du Trésorier de La Réole en tant que comptable public assignataire du Centre Hospitalier Intercommunal Sud Gironde.

ARTICLE 7 - Un recours hiérarchique contre cette décision peut être formé par tout intéressé devant le Ministre de la Santé et des Sports qui statue dans un délai maximum de six mois, sur avis du Comité National de l'Organisation Sanitaire et Sociale. Un recours contentieux peut être exercé dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif compétent.

ARTICLE 8 - Le Directeur Régional des Affaires Sanitaires et Sociales d'Aquitaine et le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée aux recueils des actes administratifs de la Préfecture de la Région aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 29 décembre 2009

Le Directeur de l'Agence Régionale
de l'Hospitalisation d'Aquitaine

Alain GARCIA



Annexe 5 : IBAN – Trésorerie de La Réole

Banque de France
1, Rue la Vrillière
75001 PARIS

TRESORERIE
DE LA REOLE
10 PL ALBERT RIGOULET
33190 LA REOLE

Relevé d'Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00215 F3300000000 29

IBAN : FR54 3000 1002 15F3 3000 0000 029

BIC : BDFEFPCCCT

Finess 33 002 7509
Siret 200 023 091 000 16

Annexe 6 : Compte financier et rapport comptable financier 2019

Documents en pièce jointe au dossier

GED

TRÉSOR PUBLIC
TRÉSORERIE DE TRES. LA REOLE

NOM DE L'ÉTABLISSEMENT : CENTRE HOSPITALIER SUD GIRONDE

COMPTE FINANCIER

GESTION 2019

PRÉSENTÉ À
La Chambre régionale des comptes

PAR LE(S) COMPTABLE(S)
Mme Sylvia FUMARD

AYANT EXERCÉ AU COURS DE LA GESTION
DU 01/01/2019 AU 25/09/2020

CMDP 4.3 - CD90 - 20181017

1

Annexe 7 : Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003

CRPE LANGON

Hypothèses

ETP	M	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
ETP	NM	49,31	47,31	46,93	51,06	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08	53,08
Absentéisme					5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Nb journées		32 545	32 576	32 455	32 175	32 200	32 225	32 250	32 275	32 500	32 515	32 530	32 545	32 560	32 575
Tarif		53,19	55,78	57,91	60,04	60,34	60,64	60,95	61,25	61,56	61,86	62,17	62,48	62,80	63,11
						0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

BUDGT EHPAD LANGON		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	2 130 978	2 125 936	2 320 756	2 547 039	2 619 599	2 645 199	2 671 053	2 697 162	2 723 529	2 750 157	2 777 048	2 804 205	2 831 630	2 859 327
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	164 543	191 145	207 641	225 299	226 425	227 558	228 695	229 839	230 988	232 143	233 304	234 470	235 643	236 821
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	1 029 679	1 132 511	1 120 478	1 169 301	1 180 994	1 192 804	1 341 596	1 816 875	1 210 882	1 222 991	1 235 221	1 247 573	1 260 049	1 272 649
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	302 179	243 988	446 855	403 445	262 417	296 848	314 913	327 695	505 787	481 113	472 570	465 149	452 528	438 459
TOTAL 6	TOTAL DEPENSES	3 627 379	3 693 580	4 095 731	4 345 084	4 289 435	4 362 408	4 556 257	5 071 571	4 671 187	4 686 403	4 718 143	4 751 398	4 779 850	4 807 256

BUDGT EHPAD LANGON		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	1 338 145	1 367 017	1 622 153	1 869 072	1 836 706	1 855 073	1 873 624	1 892 360	1 911 283	1 930 396	1 949 700	1 969 197	1 988 889	2 008 778
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	488 825	512 009	512 701	537 119	541 866	596 307	602 270	608 292	614 375	620 519	626 724	632 991	639 321	645 715
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	1 699 503	1 797 962	1 858 367	1 931 787	1 942 954	1 954 185	1 965 480	1 976 838	2 000 573	2 011 504	2 022 494	2 033 543	2 044 653	2 055 823
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	123 212	75 224	110 819	81 089	50 190	48 334	183 274	644 066	215 680	215 680	214 296	213 784	209 850	209 850
TOTAL R	TOTAL RECETTES	3 649 685	3 752 213	4 104 040	4 419 066	4 371 716	4 453 899	4 624 647	5 121 557	4 741 912	4 778 089	4 813 214	4 849 516	4 882 714	4 920 166

RESULTAT NET		22 306	58 632	8 309	73 982	82 281	91 491	68 391	49 986	70 725	91 696	95 071	98 118	102 864	112 909
--------------	--	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

675 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
681 - Dotations aux Amortissements	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	438 918	417 626	412 257	408 019	398 620	387 814	
687 - Dotations aux Provisions	12 300	32 500	226 515	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000		0	0	0	0	0	0

775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777 - Quote part des subventions d'investissement	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	399	399	399	399	399	0	0
78 - Reprise de Provision	6 305	5 257	42 456	9 272	9 028	7 836	142 776	603 568	175 182	175 182	173 797	173 285	169 750	169 750	

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	238 675	293 092	406 276	449 184	330 219	376 101	202 159	-296 675	334 063	333 742	333 133	332 454	331 734	330 973	
----------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TITRE 1 - REMBOUSEMENT DES DETTES	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	129 448	253 279	256 795	253 639	256 091	257 782	261 004	264 267
Antérieurs	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	7 567	7 993	8 443	2 183	1 492			
Nouveaux							121 881	245 286	248 352	251 456	254 599	257 782	261 004	264 267
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS	5 951	103 349	7 655	20 000	20 000	575 669	2 894 721	2 846 280	49 239					

RESSOURCES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	238 675	293 092	406 276	449 184	330 219	376 101	202 159	-296 675	334 063	333 742	333 133	332 454	331 734	330 973
TITRE 1 - EMPRUNTS							2 750 000	2 750 000						
TITRE 2 - SUBVENTIONS	0	2 500	0	339 500	509 250	848 750								

APPORT AU FOND DE ROULEMENT	227 274	186 488	394 029	762 262	812 686	642 019			28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT									-72 010	-646 234				

ANNEXES 2 & 8 PARTIE HAUTE LANGON

Biens stables	5 921 903	6 025 252	6 032 907	6 052 907	6 072 907	6 648 576	9 343 297	17 389 577	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816	12 438 816
Immobilisations incorporelles nettes	99	3 232	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454	9 454
Immobilisations corporelles brutes	5 921 804	6 022 020	6 023 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453	6 043 453
Immobilisations liées au PAI						575 669	3 470 390	6 316 670	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909	6 365 909
Immobilisations financières														
Charges à répartir														
Autres														
Financements stables	5 216 561	5 420 521	5 629 836	6 209 377	6 359 951	8 034 728	10 846 020	13 519 640	13 566 978	13 606 664	13 640 217	13 669 365	13 688 663	13 698 915
Apports ou fonds associatifs	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483	5 483
Réserves des plus-values nettes														
Excédents affectés à l'investissement *	1 276 871	1 276 871	1 276 871	1 313 862	1 355 002	1 400 748	1 434 943	1 459 936	1 495 298	1 541 146	1 588 682	1 637 741	1 689 173	1 745 627
Subventions d'investissement	6 687	8 287	6 070	343 353	851 541	1 699 892	1 699 494	1 699 095	1 528 946	1 358 797	1 188 649	1 018 500	848 750	679 000
Antérieures	6 687	8 287	6 070	3 853	2 791	2 382	1 994	1 595	1 196	797	399	0	0	0
Liées au PAI				339 500	848 750	1 697 500	1 697 500	1 697 500	1 527 750	1 358 000	1 188 250	1 018 500	848 750	679 000
Différences sur réalisations d'immobilisations														
Emprunts - dettes financières	58 395	52 638	48 047	41 625	34 842	27 678	2 648 230	5 144 951	4 888 156	4 634 517	4 378 426	4 120 644	3 859 640	3 595 374
Antérieures	58 395	52 638	48 047	41 625	34 842	27 678	20 111	12 118	3 675	0	0	0	0	0
Liées au PAI							2 628 119	5 132 833	4 884 482	4 633 025	4 378 426	4 120 644	3 859 640	3 595 374
Amortissements des immobilisations	3 869 124	4 077 241	4 293 365	4 505 054	4 713 082	4 900 927	5 057 870	5 210 175	5 359 505	5 487 543	5 630 212	5 792 616	5 945 621	6 098 626
Amortissement des immobilisations du PAI									289 588	579 177	868 765	1 154 381	1 439 896	1 714 804
Autres														
FOND DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT	-705 342	-604 731	-403 071	156 470	887 044	1 386 152	1 302 725	1 130 064	1 128 162	1 167 849	1 201 402	1 230 549	1 249 847	1 260 099
Variation du FRI	100 611	201 661	559 541	730 573	899 109	-83 429	-172 859	-1 902	39 686	33 553	29 148	19 298	10 252	
* Le motif des résultats sont affectés à l'investissement l'autre à la réserve de compensation														
Immobilis	12 305	110 005	14 663	28 639	27 845	583 232	2 024 568	2 099 957	476 183	473 738	438 240	477 931	430 754	434 017
Subventions d'équipements inscrites au compte de résultat	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	170 149	170 149	170 149	170 149	169 750	169 750
Dont Quote part subventions versées au résultat	900	900	2 217	2 217	1 062	399	399	399	399	399	399	399	0	0
Dont Quote part subventions versées au résultat (nouvelles)			0	0	0	0	0	0	169 750	169 750	169 750	169 750	169 750	169 750
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations														
Remboursement des emprunts	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	129 448	253 279	256 795	253 639	256 091	257 782	261 004	264 267
Dont antérieur au plan	5 450	5 756	4 591	6 422	6 783	7 164	7 567	7 993	8 443	2 183	1 482	0	0	0
Dont PAI			0	0	0	0	121 881	245 286	248 352	251 456	254 599	257 782	261 004	264 267
Investissement	5 951	103 349	7 655	20 000	20 000	575 669	2 894 721	2 846 280	49 239	0	0	0	0	0
Dont antérieur au PAI	5 951	103 349	7 655	20 000	20 000	575 669	2 894 721	2 846 280	49 239	0	0	0	0	0
Dont PAI														
Immobilisations financières - prêts, cautionnements														
Charges à répartir sur plusieurs exercices														
Ressources	211 273	210 617	216 123	588 181	758 418	1 082 340	2 941 138	2 927 298	474 281	463 474	459 793	457 078	450 052	444 268
Augmentation des fonds propres														
Réserves des plus-values nettes														
Subventions d'équipements reçues	0	2 500	0	339 500	509 250	848 750	0	0	0	0	0	0	0	0
Antérieures au PAI		2 500												
Liées au PAI				339 500	509 250	848 750								
Excédents affectés à l'investissement				36 991	41 140	45 745	34 195	24 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Plus-values des cessions d'actifs														
Emprunts prévus au plan			0	0	0	0	2 750 000	2 750 000	0	0	0	0	0	0
Dotations aux Amortissements	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	438 918	417 626	412 257	408 039	396 620	387 814
Actifs acquis avant le 1/1/2021	211 273	208 117	216 123	211 690	208 028	187 845	156 943	152 305	149 330	128 038	122 669	122 404	113 005	113 005
Acquisitions du plan									289 588	289 588	289 588	285 615	285 615	274 809
Cautionnements														
Provisions pour dépréciation des immobilisations			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices														
Variation du FRI	198 972	100 612	201 660	559 542	730 573	899 109	-83 429	-172 859	-1 902	39 686	33 553	29 148	19 298	10 252
FRI Initial		-705 342												
FRI Cumulé		-604 731	-403 071	156 472	730 573	855 580	647 144	482 921	645 242	522 606	678 795	551 755	698 093	562 007

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE LANGON

Actifs stables d'exploitation	64 385	108 273	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572
Report à nouveau déficitaire (110)	64 385	108 273	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572	175 572
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	947 538	977 302	738 142	940 862	1 032 975	1 165 885	1 177 306	700 730	733 661	774 077	817 566	863 090	914 522	970 976
Réserve de trésorerie (10685)														
Réserve de compensation (10696,10687)	86 593	189 113	265 893	302 884	344 025	389 770	423 965	448 958	484 321	530 169	577 704	626 763	678 195	734 650
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (130) affecté à : Réduction des charges d'exploitation Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	97 461	102 204	83 243	73 971	64 944	57 108	51 197	45 765	40 334	34 902	30 855	27 320	27 320	27 320
Provisions pour risques et charges (15)	147 235	169 735	342 756	517 796	567 756	672 756	655 892	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756
dont Risque et Charges	147 235	169 735	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756	162 756
dont PGE		0	180 000	355 000	405 000	530 000	493 136	0	0	0	0	0	0	0
Autres provisions	16 250	16 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250	46 250
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	283 153	369 029	562 570	765 290	847 403	990 312	1 001 732	528 158	558 089	598 505	641 993	687 518	738 949	795 404
Variation du FRE		85 876	193 541	202 720	82 113	142 910	11 420	-473 575	29 931	40 416	43 489	45 524	51 432	56 455
Emplois	34 902	49 144	109 754	9 272	9 028	7 836	142 776	601 568	5 432	5 432	4 047	3 535	0	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation														
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	28 302	43 888	67 299											
Reprise sur provisions réglementées	4 745	5 257	18 962	9 272	9 028	7 836	5 912	5 432	5 432	5 432	4 047	3 535	0	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	1 560	0	23 494	0	0	0	136 864	598 136	0	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges	1 560	0	23 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	136 864	598 136	0	0	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation														
Ressources	62 908	135 020	303 296	211 991	91 140	150 745	154 195	120 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie														
Affectation du résultat à la réserve de compensation	23 233	102 520	76 780	36 991	41 140	45 745	34 195	24 993	35 363	45 848	47 536	49 059	51 432	56 455
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation	27 376													
Dotations aux provisions régi. pour revt. des imm.	12 300	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	22 500	196 515	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000	0	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CET)	0	22 500	16 515	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	180 000	175 000	50 000	105 000	120 000	105 000	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	28 302	85 876	193 541	202 720	82 113	142 910	11 420	-473 575	29 931	40 416	43 489	45 524	51 432	56 455
FRE Initial	283 153													
FRE Cumulé	369 029	369 029	562 570	765 290	847 403	990 312	1 001 732	528 158	558 089	598 505	641 993	687 518	738 949	795 404
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	-422 189	-235 703	159 500	921 780	1 734 446	2 376 465	2 304 455	1 658 221	1 686 251	1 706 354	1 843 395	1 918 067	1 988 797	2 055 503
Variation du FRNG		186 487	395 202	762 281	812 686	642 019	-72 010	-646 234	28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707
Virté		186 488	395 201	762 282	812 686	642 019	-72 010	-646 234	28 030	80 103	77 041	74 672	70 730	66 707

CRPF LA REOLE

<u>Hypothèses</u>		M	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
		NM	51,07	50,09	50,05	53,12	54,09	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	53,58	
Nb Journées			31 830	31 776	31 587	31 587	31 602	31 617	31 632	31 647	31 662	31 677	31 692	31 707	31 722	31 737
Tarif			53,19	55,78	57,91	60,04	60,34	60,64	60,95	61,25	61,56	61,86	62,17	62,48	62,80	63,11
						0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

BUDGET EMPAD LA REOLE		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	2 174 377	2 177 573	2 352 098	2 583 417	2 647 790	2 650 582	2 676 651	2 702 980	2 729 569	2 756 422	2 783 542	2 810 930	2 838 590	2 866 073
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	230 934	235 050	213 684	223 960	225 100	226 225	227 357	228 493	229 636	230 784	231 938	233 098	234 263	234 263
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	999 486	1 119 339	1 128 638	1 166 544	1 172 377	1 178 239	1 184 130	1 173 506	1 663 444	1 229 969	1 188 506	1 194 449	1 200 421	1 200 421
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	283 838	304 784	388 636	622 274	368 543	369 221	363 316	361 797	347 137	531 436	337 652	331 293	321 750	317 529
TOTAL 0	TOTAL DEPENSES	3 688 634	3 836 726	4 080 057	4 596 235	4 413 838	4 424 267	4 451 454	5 030 777	4 969 736	4 748 612	4 541 037	4 569 769	4 595 024	4 618 286

BUDGET EMPAD LA REOLE		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	1 188 291	1 193 371	1 485 781	1 904 005	1 793 852	1 811 790	1 829 908	1 848 207	1 866 689	1 885 356	1 904 210	1 923 252	1 942 484	1 961 909
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	551 426	605 386	623 628	637 502	637 502	643 877	650 316	656 819	663 387	670 021	683 488	690 323	697 227	697 227
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	1 667 821	1 752 396	1 807 896	1 896 483	1 906 871	1 917 315	1 927 816	1 938 374	1 948 989	1 959 662	1 970 393	1 981 182	1 992 030	1 992 972
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	180 263	239 792	202 814	174 245	95 030	94 367	94 367	641 823	483 165	373 924	118 823	118 823	106 483	104 333
TOTAL R	TOTAL RECETTES	3 587 799	3 790 945	4 120 119	4 612 236	4 433 255	4 467 349	4 502 407	5 085 223	4 962 230	4 688 963	4 670 147	4 706 745	4 731 321	4 756 441

RESULTAT NET		-300 835	-45 781	37 058	16 020	19 445	43 082	50 953	54 446	-7 535	-59 649	129 109	136 976	136 296	138 154
---------------------	--	----------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

G75 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G61 - Dotations aux Amortissements	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	220 270	480 011	287 974	284 537	277 351	275 522
G67 - Dotations aux Provisions	7 420	32 500	98 500	350 000	130 000	140 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0

775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
777 - Quote part des subventions d'investissement	78 345	78 345	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	78 555	410	430	430	430	430	0
78 - Reprise de Provision	4 892	17 990	38 137	17 912	15 812	15 812	15 812	563 268	482 755	173 514	118 413	118 413	106 483	104 333	0

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		48 254	115 966	258 412	500 350	286 130	314 731	317 513	-227 107	-170 451	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
-----------------------------------	--	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS		221 038	359 999	194 701	36 808	37 530	34 330	35 136	1 541 315	2 214 313	386 385	157 304	159 461	161 853	164 281
TITRE 1 - REMBOURSEMENT DES DETTES		208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	91 667	169 381	159 151	157 104	159 461	161 853	164 281
	Antérieurs	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	35 967	16 886	4 368				
	Nouveaux								75 680	152 495	154 783	157 304	159 461	161 853	164 281
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS		12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954				

RESSOURCES		48 254	115 966	258 412	799 850	759 380	1 303 481	317 513	1 522 893	1 579 549	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		48 254	115 966	258 412	500 350	286 130	314 731	317 513	-227 107	-170 451	246 438	298 260	302 690	307 164	309 343
TITRE 1 - EMPRUNTS									1 750 000	1 750 000					
TITRE 2 - SUBVENTIONS		0	2 500	0	299 500	473 250	788 750								

APPORT AU FOND DE ROULEMENT				63 712	763 942	721 856	1 089 151	362 377				343 156	343 229	345 311	345 962
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT		-172 784	-241 534						-18 422	-434 764	-139 667				

ANNEXES 2 & 8 PARTIE HAUTE LA REOLE

Biens stables	6 727 906	6 389 604	6 421 642	6 461 642	6 461 642	6 461 642	6 461 642	7 911 090	9 956 022	10 182 976	10 182 976	10 182 976	10 182 976	10 182 976
Immobilisations incorporelles nettes	77	3 210	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432	9 432
Immobilisations corporelles brutes	6 363 945	6 386 394	6 620 436	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010	6 432 010
Immobilisations liées au PAI				0	0	0	0	1 449 648	3 494 590	3 721 534	3 721 534	3 721 534	3 721 534	3 721 534
Immobilisations financières														
Charges à répartir														
Autres														
Financements stables	6 297 524	6 248 759	6 247 090	6 690 032	7 307 972	8 251 394	8 404 106	10 231 377	12 028 078	12 214 370	12 305 052	12 393 872	12 473 185	12 549 170
Apports ou fonds associés	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887	38 887
Réserves des plus-values nettes														
Excédents affectés à l'investissement *	493 137	493 137	493 137	501 147	510 870	532 411	557 887	585 110	581 333	551 508	636 063	684 551	751 099	821 776
Subventions d'investissement	551 118	475 473	395 999	616 026	1 010 058	1 720 252	1 641 697	1 563 142	1 562 732	1 457 989	1 353 245	1 248 562	1 144 168	1 039 835
Anciennes	551 118	475 473	395 999	316 526	237 308	158 752	80 187	1 642	1 232	822	412	2	2	2
Liées au PAI				299 500	772 750	1 561 500	1 561 500	1 561 500	1 561 500	1 457 167	1 352 833	1 248 500	1 144 167	1 039 833
Différences sur réalisations d'immobilisations														
Emprunts - dettes financières	465 185	266 684	104 022	87 234	69 684	55 354	40 218	1 698 551	3 279 170	3 120 019	2 962 914	2 803 453	2 641 600	2 477 320
Anciennes	465 185	266 684	104 022	87 234	69 684	55 354	40 218	24 231	7 345	2 977	2 977	2 977	2 977	2 977
Liées au PAI								1 674 320	3 271 825	3 117 042	2 959 938	2 800 477	2 638 624	2 474 343
Amortissements des immobilisations	4 749 197	4 974 579	5 215 045	5 446 759	5 678 474	5 964 490	6 125 417	6 345 687	6 565 957	6 783 770	6 909 546	6 851 011	6 868 308	6 868 308
Amortissement des immobilisations du PAI									0	262 198	524 296	785 585	1 044 819	1 303 044
Autres														
FOND DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT	69 618	-140 645	-174 352	248 590	846 530	1 789 952	1 942 664	2 320 287	2 072 056	2 031 395	2 122 076	2 210 896	2 290 209	2 366 194
Variation du FRI		-210 262	-33 708	422 943	597 939	943 422	152 712	377 623	-248 231	-40 662	90 661	88 821	79 313	75 985
* Le motif des résultats sont affectés à l'investissement l'autre à la réserve de compensation														
Emplois	799 183	838 144	774 174	116 281	116 758	97 885	93 691	1 638 870	2 214 728	890 840	761 848	764 704	766 186	768 614
Subventions d'équipements inscrites au compte de résultat	78 145	78 145	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	410	104 743	104 743	104 743	104 333	104 333
Dont Quote part subventions versées au résultat (ancien)	78 145	78 145	79 473	79 473	79 218	78 555	78 555	78 555	410	410	410	410	0	0
Dont Quote part subventions versées au résultat (nouvelles)			0	0	0	0	0	0	0	104 333	104 333	104 333	104 333	104 333
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations														
Remboursement des emprunts	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	91 067	369 381	159 151	157 104	159 461	161 853	164 281
Dont antérieur au plan	208 227	198 501	162 662	16 808	17 530	14 330	15 136	15 987	16 886	4 368	0	0	0	0
Dont PAI			0	0	0	0	0	75 680	152 495	154 783	157 104	159 461	161 853	164 281
Investissement	12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954	0	0	0	0
Dont antérieur au PAI	12 811	161 498	32 039	20 000	20 000	0	0	1 449 648	2 044 932	226 954	0	0	0	0
Dont PAI														
Immobilisations financières - prêts, cautionnements														
Charges à répartir sur plusieurs exercices														
Ressources	224 686	227 882	240 464	539 225	714 688	1 036 307	246 403	1 997 493	1 966 492	450 187	352 529	353 025	345 499	344 599
Augmentation des fonds propres														
Réserves des plus-values nettes														
Subventions d'équipements reçues	0	2 500	0	299 500	473 250	788 750	0	0	0	0	0	0	0	0
Antérieures au PAI		2 500												
Liées au PAI				299 500	473 250	788 750								
Excédents affectés à l'investissement				8 010	9 723	21 541	25 476	27 223	-3 778	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Plus-values des cessions d'actifs														
Emprunts prévus au plan			0	0	0	0	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0
Dotations aux Amortissements	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	480 011	287 974	284 537	277 351	275 522
Actifs acquis avant le 1/1/2021	224 686	225 382	240 464	231 715	231 715	226 016	220 927	220 270	220 270	217 813	25 776	22 339	19 126	17 297
Acquisitions du plan									0	262 198	262 198	262 198	258 225	258 225
Caution reçues														
Provisions pour dépréciation des immobilisations			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices														
Variation du FRI	-74 497	-210 262	-33 710	422 944	597 939	943 422	152 712	377 623	-248 231	-40 662	90 661	88 821	79 313	75 985
FRI Initial	69 618													
FRI Cumulé		-140 645	-174 354	248 589	846 530	1 789 952	1 942 664	2 320 287	2 072 056	2 031 395	2 122 076	2 210 896	2 290 209	2 366 194

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE LA REOLE

Actifs stables d'exploitation	213 181	202 839	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064
Report à nouveau déficitaire (119)	233 181	269 839	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064	261 064
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	455 530	460 917	549 564	889 662	1 013 572	1 159 302	1 308 566	912 971	576 388	477 383	477 383	532 266	598 264	667 241
Réserve de trésorerie (10635)														
Réserve de compensation (10696,10697)	183 442	174 319	202 603	210 613	220 336	241 877	267 353	294 576	290 798	260 974	325 529	394 017	462 165	531 242
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (110) affecté à :														
Réduction des charges d'exploitation														
Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	174 941	181 009	166 147	148 235	132 423	116 611	100 799	84 987	69 675	55 595	41 515	27 435	25 285	25 285
Provisions pour risques et charges (15)	97 147	104 989	155 814	505 814	635 814	775 814	915 814	508 358	140 915	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814
dont Risque et Charges	97 147	104 989	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814	85 814
dont PGE		0	70 000	430 000	550 000	690 000	830 000	422 544	55 101	0	0	0	0	0
Autres provisions		0	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	222 949	191 078	288 499	628 597	752 508	898 237	1 047 902	651 857	265 324	166 318	216 793	271 201	337 199	406 277
Variation du FRE		-31 271	97 421	340 098	123 911	145 729	149 664	-396 045	-386 533	-99 005	50 475	54 408	65 998	69 077
Emplois	105 707	63 771	38 137	17 912	15 812	15 812	15 812	563 268	482 755	68 181	14 080	14 080	2 150	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation	41 900	9 122												
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	58 915	36 659												
Reprise sur provisions réglementées	3 332	3 332	15 462	17 912	15 812	15 812	15 812	15 812	15 312	14 080	14 080	14 080	2 150	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	1 560	14 658	22 675	0	0	0	0	547 456	467 443	55 101	0	0	0	0
dont Risque et Charges	1 560	14 658	22 675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	0	547 456	467 443	55 101	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation														
Ressources	7 420	32 500	135 558	358 010	139 723	161 541	165 476	167 223	96 222	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie			28 283	8 010	9 723	21 541	25 476	27 223	-3 778	-29 824	64 555	68 488	68 148	69 077
Affectation du résultat à la réserve de compensation			8 775											
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation														
Dotations aux provisions régl. pour revt. des imm.	6 000	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 420	22 500	73 500	350 000	130 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CET)	1 420	22 500	3 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	70 000	350 000	130 000	140 000	140 000	140 000	100 000	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	-98 287	-31 271	97 421	340 098	123 911	145 729	149 664	-396 045	-386 533	-99 005	50 475	54 408	65 998	69 077
FRE Initial	222 949													
FRE Cumulé		191 078	288 499	628 597	752 508	898 237	1 047 902	651 857	265 324	166 318	216 793	271 201	337 199	406 277
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	291 967	50 433	114 147	877 188	1 599 038	2 688 189	2 990 565	2 972 143	2 337 380	2 197 713	2 338 869	2 482 098	2 627 409	2 772 471
Variation du FRNG		-241 533	63 714	763 041	721 850	1 089 151	302 377	-18 422	-634 764	-139 667	141 156	143 229	145 311	145 062
Vent	-172 784	-241 534	63 712	763 042	721 850	1 089 151	302 377	-18 422	-634 764	-139 667	141 156	143 229	145 311	145 062

CRPA EHPAD SUD GIRONDE CONSOLIDES

<u>Hypothèses</u>		M	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ETP		NM	100,38	97,40	98,98	104,18	107,17	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	106,66	
Nb journées Tarif			64 375	64 352	64 042	63 762	63 802	63 842	63 882	63 922	64 162	64 192	64 232	64 252	64 282	64 312

BUDGET EHPAD CONSOLIDES		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL 1	TOTAL TITRE 1	4 305 355	4 303 509	4 672 855	5 130 457	5 267 389	5 295 781	5 347 704	5 400 142	5 453 098	5 506 579	5 560 590	5 615 135	5 670 221	5 725 400
TOTAL 2	TOTAL TITRE 2	395 456	426 195	421 325	449 279	451 525	453 783	456 052	458 332	460 624	462 927	465 242	467 568	0	0
TOTAL 3	TOTAL TITRE 3	2 029 165	2 251 830	2 249 117	2 335 845	2 353 371	2 371 043	2 325 736	3 554 382	2 874 326	2 452 960	2 423 727	2 442 022	0	0
TOTAL 4	TOTAL TITRE 4	586 017	548 772	835 491	1 025 739	639 960	666 069	678 229	689 492	852 924	1 012 549	809 622	796 442	774 278	755 988
TOTAL G	TOTAL DEPENSES	7 315 993	7 530 307	8 178 788	8 941 300	8 703 245	8 736 673	9 007 711	10 102 348	9 640 972	9 435 015	9 259 180	9 321 167	6 444 499	6 481 388

BUDGET EHPAD CONSOLIDES		2018	2019	2020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
COMPTE	LIBELLE DU COMPTE	REALISE	REALISE	REALISE	RIA	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP	PGFP
TOTAL R1	TOTAL RECETTES TITRE 1	2 526 436	2 569 388	3 107 935	3 773 076	3 630 557	3 666 863	3 703 532	3 740 567	3 777 973	3 815 752	3 853 910	3 892 449	3 931 373	3 970 687
TOTAL R2	TOTAL RECETTES TITRE 2	1 040 251	1 117 395	1 136 329	1 174 623	1 179 368	1 240 184	1 252 586	1 265 111	1 277 762	1 290 540	1 303 446	1 316 480	1 329 645	1 342 941
TOTAL R3	TOTAL RECETTES TITRE 3	3 367 324	3 559 359	3 666 257	3 828 270	3 849 825	3 871 500	3 893 296	3 915 212	3 949 562	3 971 165	3 992 886	4 014 725	4 036 683	4 048 795
TOTAL R4	TOTAL RECETTES TITRE 4	303 475	315 016	313 635	255 334	145 220	142 701	277 641	1 285 889	698 845	389 604	333 119	332 607	316 333	314 183
TOTAL R	TOTAL RECETTES	7 237 486	7 541 158	8 224 156	9 031 302	8 804 971	8 921 249	9 127 054	10 206 780	9 794 142	9 467 062	9 483 361	9 536 261	9 614 034	9 676 606

RESULTAT NET		-78 509	12 851	45 368	90 002	101 726	134 573	119 343	104 432	63 170	32 047	224 180	235 094	3 109 536	3 195 218
--------------	--	---------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	---------	---------	-----------	-----------

TABLEAU DE PASSAGE A LA CAF

G75 - Valeur Nette Comptable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G81 - Dotations aux Amortissements	435 960	431 499	456 588	443 405	439 743	413 861	377 870	372 575	659 188	897 638	700 232	692 556	675 971	663 336	
G87 - Dotations aux Provisions	19 720	65 000	325 015	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	300 000	0	0	0	0	0	
775 - Produit des Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
777 - Quote part des subventions d'investissement	79 045	79 045	81 090	81 090	80 281	78 954	78 954	78 954	809	809	809	809	809	0	
78 - Rupture de Provision	11 197	23 247	80 592	27 184	24 840	23 649	158 588	1 166 836	657 937	348 696	292 210	291 698	276 233	274 083	
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	286 929	409 058	664 688	949 533	616 349	690 833	519 672	-523 783	163 613	580 180	631 393	635 143	3 569 273	3 584 470	

TABLEAU DE FINANCEMENT

EMBOUES	232 439	469 394	206 947	66 422	66 783	582 833	3 024 169	6 074 554	4 548 392	862 331	413 196	417 243	422 857	428 547
TITRE 1 - REMBOUSEMENT DES DETTES	213 677	204 257	167 253	26 422	26 783	7 164	129 448	1 778 607	2 454 222	635 376	413 196	417 243	422 857	428 547
Antérieurs	213 677	204 257	167 253	6 422	6 783	7 164	7 567	83 673	160 938	156 966	158 596	159 461	161 853	164 281
Nouveaux	0	0	0	20 000	20 000	0	121 881	1 694 933	2 293 283	478 411	254 599	257 782	261 004	264 267
TITRE 2 - IMMOBILISATIONS	18 763	265 137	39 694	40 000	40 000	575 669	2 894 721	4 295 928	2 094 171	226 954	0	0	0	0
RESSOURCES	286 929	414 058	664 688	1 588 533	1 598 849	2 328 333	3 269 672	3 976 217	1 913 613	580 180	631 393	635 143	638 898	640 316
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	286 929	409 058	664 688	949 533	616 349	690 833	519 672	-523 783	163 613	580 180	631 393	635 143	3 569 273	3 584 470
TITRE 1 - EMPRUNTS	0	0	0	0	0	0	2 750 000	4 500 000	1 750 000	0	0	0	0	0
TITRE 2 - SUBVENTIONS	0	5 000	0	639 000	882 500	1 637 500	0	0	0	0	0	0	0	0
APPORT AU FOND DE ROULEMENT	54 490		457 741	1 522 111	1 532 066	1 745 500	245 503				218 197	217 901	216 041	211 709
PRELEVEMENT SUR LE FOND DE ROULEMENT		-55 046						-2 098 317	-2 634 780	-282 150				

ANNEXES 2 & 8 PARTIE HAUTE EHPAD SUD GIRONDE CONSOLIDES

Biens stables	12 149 809	12 414 656	12 454 349	12 494 349	12 534 349	13 110 018	16 004 799	20 300 667	22 394 837	22 621 792	22 621 792	22 621 792	22 621 792	22 621 792
Immobilisations incorporelles nettes	176	6 442	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886	18 886
Immobilisations corporelles brutes	11 980 961	12 408 214	12 852 358	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463	12 475 463
Immobilisations liées au PAI	0	0	0	0	0	575 669	3 470 390	7 766 318	9 660 488	10 067 443	10 067 443	10 067 443	10 067 443	10 067 443
Immobilisations financières														
Charges à répartir														
Autres														
Financements stables	11 514 064	11 669 280	11 876 926	12 899 410	14 267 922	16 286 122	19 250 126	23 751 017	25 595 056	25 821 035	25 945 269	26 063 237	26 161 648	26 248 085
Apports ou fonds associés	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370	44 370
Reserves des plus values nettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédents affectés à l'investissement *	1 770 008	1 770 008	1 770 008	1 815 009	1 865 872	1 933 159	1 992 830	2 045 046	2 076 631	2 092 655	2 204 745	2 322 292	2 441 872	2 567 404
Subventions d'investissement	557 805	483 760	402 070	959 379	1 861 599	3 420 145	3 341 191	3 262 237	3 091 678	2 836 786	2 541 894	2 267 002	1 992 938	1 718 835
Anciennes	557 805	483 760	402 070	320 379	240 099	161 145	82 191	3 237	2 428	1 619	811	2	2	2
Liées au PAI	0	0	0	639 000	1 621 500	3 259 000	3 259 000	3 259 000	3 069 250	2 835 167	2 541 083	2 267 000	1 992 937	1 718 833
Différences sur réalisations d'immobilisations														
Emprunts - dettes financières	523 580	319 322	152 069	128 839	104 526	83 032	2 688 448	6 843 502	8 367 326	7 754 536	7 341 340	6 924 098	6 501 241	6 072 693
Anciennes	523 580	319 322	152 069	128 839	104 526	83 032	60 329	36 349	11 020	4 469	2 977	2 977	2 977	2 977
Liées au PAI	0	0	0	0	0	0	2 628 119	6 807 153	8 356 306	7 750 067	7 338 364	6 921 121	6 498 264	6 069 716
Amortissements des immobilisations	8 638 321	9 051 820	9 508 410	9 951 813	10 391 556	10 805 417	11 183 287	11 555 862	11 925 462	12 271 313	12 439 758	12 564 501	12 696 632	12 826 934
Amortissement des immobilisations du PAI	0	0	0	0	0	0	0	0	289 588	841 375	1 393 162	1 940 975	2 494 815	3 017 849
Autres														
FOND DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT	-635 725	-745 376	-577 423	405 061	1 733 573	3 176 104	3 245 387	3 450 351	3 200 218	3 199 243	3 323 477	3 441 446	3 540 056	3 626 293
Variation du FRI	-109 651	-109 651	167 950	982 486	1 328 512	1 442 531	69 283	204 964	-250 132	-975	124 234	117 969	98 611	86 237
* Le motif des résultats sont affectés à l'investissement l'autre à la réserve de compensation														
Immobilisations	311 484	348 148	388 637	444 920	504 504	576 117	676 299	798 827	926 956	1 044 636	1 168 088	1 297 135	1 431 940	1 572 631
Subventions d'équipements inscrites au compte de résultat	79 045	79 045	81 690	81 690	80 281	78 954	78 954	78 954	170 559	274 892	274 892	274 892	274 083	274 083
Dont Quote part subventions vieilles au résultat (anciens)	79 045	79 045	81 690	81 690	80 281	78 954	78 954	78 954	809	809	809	809	0	0
Dont Quote part subventions vieilles au résultat (nouveaux)	0	0	0	0	0	0	0	0	369 750	274 083	274 083	274 083	274 083	274 083
Reprise sur provisions pour dépréciation des immobilisations														
Remboursement des emprunts	213 677	204 257	167 253	23 230	24 313	21 494	144 584	344 946	426 176	412 790	413 196	417 243	422 857	428 547
Dont antérieur au plan	213 677	204 257	167 253	23 230	24 313	21 494	22 703	23 980	25 329	6 551	1 492	0	0	0
Dont PAI	0	0	0	0	0	0	121 881	320 966	400 847	406 239	411 704	417 243	422 857	428 547
Investissement	18 763	264 847	39 694	40 000	40 000	575 669	2 894 721	4 295 928	2 094 171	226 954	0	0	0	0
Dont antérieur au PAI	18 763	264 847	39 694	40 000	40 000	40 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont PAI	0	0	0	0	0	575 669	2 894 721	4 295 928	2 094 171	226 954	0	0	0	0
Immobilisations financières - prêts, cautionnements														
Charges à répartir sur plusieurs exercices														
Resources	435 960	433 499	456 588	443 405	439 743	413 861	377 870	372 575	369 600	345 851	345 851	345 851	345 851	345 851
Augmentation des fonds propres														
Reserves des plus-values nettes														
Subventions d'équipements reçues	0	5 000	0	639 000	982 500	1 637 500	0	0	0	0	0	0	0	0
Antérieures au PAI	0	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liées au PAI	0	0	0	639 000	982 500	1 637 500	0	0	0	0	0	0	0	0
Excédents affectés à l'investissement	0	0	0	45 901	50 863	67 287	59 672	52 216	31 585	36 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Plus-values des cessions d'actifs														
Emprunts prévus au plan	0	0	0	0	0	0	2 750 000	4 500 000	1 750 000	0	0	0	0	0
Dotations aux Amortissements	435 960	433 499	456 588	443 405	439 743	413 861	377 870	372 575	369 600	345 851	345 851	345 851	345 851	345 851
Actifs acquis avant le 1/1/2021	435 960	433 499	456 588	443 405	439 743	413 861	377 870	372 575	369 600	345 851	345 851	345 851	345 851	345 851
Acquisitions du plan	0	0	0	0	0	0	0	0	289 588	551 787	551 787	547 813	543 840	530 034
Caution reçues														
Provisions pour dépréciation des immobilisations														
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices														
Variation du FRI	-109 651	-109 651	167 950	982 486	1 328 512	1 442 531	69 283	204 964	-250 132	-975	124 234	117 969	98 611	86 237
FRI Initial	-835 725													
FRI Cumulé	-745 376	-577 425	405 061	1 328 512	1 847 592	1 397 795	2 052 555	1 147 663	2 051 580	1 271 897	2 169 549	1 370 508	2 255 785	

ANNEXES 2 & 8 PARTIE BASSE EHPAD SUD GIRONDE CONSOLIDES

Actifs stables d'exploitation	297 566	378 113	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637
Report à nouveau déficitaire (119)	297 566	378 113	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637	436 637
Résultat déficitaire														
Autres														
Financements stables d'exploitation	802 068	958 719	1 287 706	1 830 570	2 026 547	2 325 186	2 486 270	1 636 651	1 280 049	1 201 460	1 295 423	1 395 935	1 512 785	1 638 317
Réserve de trésorerie (10685)														
Réserve de compensation (10686,10687)	270 035	363 483	468 496	513 497	564 360	631 647	691 319	743 534	775 119	791 143	903 233	1 020 780	1 140 360	1 265 892
Résultat excédentaire (12)														
Report à nouveau excédentaire (130) affecté à :														
Réduction des charges d'exploitation														
Financement de mesures d'exploitation														
Provisions réglementées (14)	272 462	283 813	249 390	222 206	197 367	173 719	151 996	130 752	139 009	90 487	72 370	54 755	52 605	52 605
Provisions pour risques et charges (15)	244 382	274 724	498 570	1 023 570	1 203 570	1 448 570	1 571 706	671 114	303 671	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570
dont Risque et Charges	244 382	274 724	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570	248 570
dont PGE	0	0	250 000	775 000	955 000	1 206 000	1 323 136	432 544	55 101	0	0	0	0	0
Autres provisions	16 250	16 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250
FOND DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	505 502	560 107	851 069	1 393 887	1 599 910	1 888 550	2 049 634	1 180 014	823 412	764 823	858 787	958 719	1 076 149	1 201 681
Variation du FRE														
Impôts	140 334	112 935	147 891	27 184	24 840	23 648	158 588	1 196 836	488 187	74 612	18 127	17 615	2 150	0
Impôts	140 334	112 935	147 891	27 184	24 840	23 648	158 588	1 196 836	488 187	74 612	18 127	17 615	2 150	0
Reprise sur la réserve de trésorerie														
Reprise sur la réserve de compensation	41 900	9 122	0											
Reprise sur financement des mesures d'exploitation	87 218	80 547	67 299											
Reprise sur provisions réglementées	8 077	8 589	34 424	27 184	24 840	23 648	21 724	21 244	20 744	19 532	18 127	17 615	2 150	0
Reprise sur provisions pour risques et charges	3 120	14 658	46 169	0	0	0	136 864	1 145 592	467 443	55 381	0	0	0	0
dont Risque et Charges	3 120	14 658	46 169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	0	0	0	0	136 864	1 145 592	467 443	55 381	0	0	0	0
Reprise des excédents d'exploitation	70 329	167 520	438 854	570 001	230 863	312 287	319 672	297 216	131 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Recettes	70 329	167 520	438 854	570 001	230 863	312 287	319 672	297 216	131 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Affectation du résultat à la réserve de trésorerie														
Affectation du résultat à la réserve de compensation	23 233	102 520	105 064	45 001	50 863	67 287	59 672	52 216	31 585	16 023	112 090	117 547	119 580	125 532
Affectation du résultat au financement des mesures d'exploitation	27 376	0	1 775											
Dotations aux provisions régl. pour revt. des imms	18 300	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 420	45 000	270 015	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	100 000	0	0	0	0	0
dont Risque et Charges (y.c. CIT)	1 420	45 000	20 015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont PGE	0	0	250 000	525 000	180 000	245 000	260 000	245 000	100 000	0	0	0	0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	0	0	55 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprise des déficits d'exploitation														
Variation du FRE	-69 986	54 605	290 963	542 818	206 024	288 639	161 084	-809 620	-356 602	-58 589	93 963	99 932	117 430	125 532
FRE Initial	505 502													
FRE Cumulé		560 107	851 069	1 393 887	1 599 910	1 888 550	2 049 634	1 180 014	823 412	764 823	858 787	958 719	1 076 149	1 201 681
FOND DE ROULEMENT NET GLOBAL	-130 223	-185 289	273 647	1 798 948	3 333 484	5 064 654	5 295 021	4 630 385	4 023 631	3 964 067	4 182 264	4 400 165	4 616 205	4 827 974
Variation du FRNG														
Vérif		-55 046	458 913	1 525 303	1 534 536	1 731 170	230 367	-664 656	-606 734	-59 564	218 197	217 901	216 041	211 789

Annexe 6: TABLEAU DES EMPRUNTS AUTORISES ET CONTRACTES								
Organisme prêteur	Date de souscription	Durée (années)	Taux	Capital emprunté	Dette en fin d'exercice précédent (2020)		Remboursement du capital de l'année n (2021)	Montant des intérêts de l'année n (2021)
					Capital	Intérêt		
Caisse d'épargne	2000	20	euribor 3mo	1 543 546,30 €	- €	- €	FIN le 25/10/2020	
CRAMA	2002	19	0%	337 564,66 €	- €	- €	FIN le 25/10/2020	
CRCA	2011	15	5,51%	270 000,00 €	139 675,30 €	26 378,46 €	19 266,04 €	7 063,71 €
IRCANTEC	2002	19	3,50%	46 649,40 €	- €	- €	FIN le 25/01/2020	
ORGANIC	2003	20	0%	79 273,49 €	3 963,67 €	- €	3 963,67 €	- €

www.cnsa.fr
www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

CNSA
66, avenue du Maine – 75682 Paris cedex 14
Tél. : 01 53 91 28 00 – contact@cnsa.fr



CHU BORDEAUX

33-2022-07-19-00002

Délégation signature n°020 YB - DUPRAT Florence -
Directrice adjointe - Travaux - BLAYE

DELEGATION DE SIGNATURE

N° 2022/020/DS

Bordeaux, le 19 juillet 2022

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à L6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Florence DUPRAT, directrice adjointe au centre hospitalier Haute-Gironde ;

DECIDE

Article 1

Délégation est donnée à Florence DUPRAT, directrice adjointe au centre hospitalier Haute-Gironde, pour signer en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- tout acte relatif à la procédure de passation (mise au point comprise) des marchés publics afférents à l'opération « Construction d'un bâtiment neuf de 50 lits de médecine polyvalente » visés dans la fiche opération de travaux présente en annexe ;
- lesdits marchés publics et procéder à leur notification ;
- les avenants relatifs aux marchés publics visés dans la fiche opération de travaux.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général


ann BUBIEN

PRESTATIONS INTELLECTUELLES		
Désignation	Montant	Procédure
AMO : CETAB	25 600,00	Marché RESAH
OPC	50 000.00	RESAH ou MAPA
Co SPS niveau II	60 000.00	RESAH ou MAPA
Etude géotechnique	20 000.00	RESAH ou MAPA
Relevé géomètre	10 000.00	MAPA
Contrôleur technique	50 000.00	RESAH ou MAPA
Diagnostics amiante et plomb	0	
Test d'infiltrométrie	5 000.00	MAPA
CSSI	13 000.00	MAPA
Assurance DO	65 000.00	MAPA
DOCUMENTS DEMANDES		
CANDIDATURE (décrire les documents et renseignements demandés et compétences minimales exigées)		estimation
MOe		
Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner		
Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail		
Lettre de candidature		
Numéro unique d'identification (numéro SIREN)		
Tableau de présentation du candidat ou du groupement candidat pré-établi		
questionnaire de références pré-établi		
affiche au format A3 par référence présentée		
OPC		
Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner		
Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail		
Lettre de candidature		
Numéro unique d'identification (numéro SIREN)		
références et qualifications des intervenants		
CSSI		
Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner		
Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail		
Lettre de candidature		
Numéro unique d'identification (numéro SIREN)		
références et qualifications des intervenants		
CSPS		
Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner		
Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail		
Lettre de candidature		

Numéro unique d'identification (numéro SIREN)	
références et qualifications des intervenants	
TRAVAUX	
A définir avec MOE	

CRITERES	SOUS CRITERES	PONDERATION	SOLUTION ALTERNATIVE /PSE (préciser)
MOe			
A définir ultérieurement.			
OPC			
Valeur technique 60%			
Valeur financière 40%			
CSSI			
Valeur technique 60%			
Valeur financière 40%			
CSPS			
Valeur technique 60%			
Valeur financière 40%			
TRAVAUX (à préciser par lot)			
A définir avec MOE			

Planning prévisionnel CH Blaye (22 mois)

Mai – Septembre 2022 : Procédure de concours de maîtrise d'œuvre + marché négocié avec le lauréat

Publication : semaine 19

Date limite réception des candidatures : 10 Juin

Jury 1 avis candidatures et arrêt des candidats admis à concourir : 21 Juin

DLRO : 21 Juillet

Jury 2 concours : 31 Août

Audition si nécessité de précision : 5 Septembre

Signature marché négocié avec le lauréat : semaine 40

Juin - Septembre 2022 : Marchés OPC, bureau de contrôle, CSPS, géomètre, CSSI

Début Février 2023 : Publication marchés de travaux et assurance DO

Début Avril 2023 : Attribution marchés travaux et assurance DO

Mi-Avril 2023 : Début des travaux

Mars 2024 : Réception des travaux

Etude de Faisabilité et Programme



CENTRE HOSPITALIER HAUTE GIRONDE BLAYE

Extension de la Médecine

Note de synthèse

Cetab/CHHGB/V1

Table des matières

1	Préambule.....	3
2	Introduction	Erreur ! Signet non défini.
2.1	Le centre hospitalier haute Gironde de Blaye.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2	Le groupe Cetab.....	Erreur ! Signet non défini.
2.1	Le processus	Erreur ! Signet non défini.
2.2	Les études de faisabilité	Erreur ! Signet non défini.
2.3	Le programme	Erreur ! Signet non défini.
2.4	Les avantages	Erreur ! Signet non défini.
2.5	Les contraintes	Erreur ! Signet non défini.
2.6	Les facteurs incitatifs.....	Erreur ! Signet non défini.
2.7	La justification.....	Erreur ! Signet non défini.
2.8	Les exigences :.....	Erreur ! Signet non défini.
2.9	La répartition	Erreur ! Signet non défini.
2.10	Les documents de l'étude	Erreur ! Signet non défini.
2.11	Les réunions de travail	Erreur ! Signet non défini.
3	Le projet.....	4
3.1	Situation Géographique.....	4
3.2	L'accessibilité	4
3.3	Contraintes urbanistiques.....	Erreur ! Signet non défini.
3.4	Etat des lieux et contexte du projet.....	Erreur ! Signet non défini.
3.5	Organisation générale de l'hospitalisation	Erreur ! Signet non défini.
3.6	Les contraintes de l'établissement actuel.....	Erreur ! Signet non défini.
3.6.1	L'amiante et le plomb.....	Erreur ! Signet non défini.
3.6.2	La sécurité incendie	Erreur ! Signet non défini.
3.6.3	La sureté des biens et des personnes	Erreur ! Signet non défini.
3.6.4	Le plan blanc.....	Erreur ! Signet non défini.

3.6.5	L'environnemental.....	Erreur ! Signet non défini.
3.6.6	L'ergonomie et la fonctionnalité	Erreur ! Signet non défini.
3.6.7	Les énergies, l'eau, le fluides médicaux, les courants faibles	Erreur ! Signet non défini.
3.6.8	La gestion technique du bâtiment	Erreur ! Signet non défini.
3.6.9	Les instances et tutelles.....	Erreur ! Signet non défini.
4	Les Besoins exprimés	6
4.1.1	Le service de médecine	6
4.1.2	Le Service De Gynécologie-Obstétrique	Erreur ! Signet non défini.
4.1.3	La mise aux normes du SSI	Erreur ! Signet non défini.
4.1.4	L'unité de SSR polyvalent et gériatrique.	Erreur ! Signet non défini.
5	Le Pré programme	Erreur ! Signet non défini.
5.1	Les délais	Erreur ! Signet non défini.
5.2	Le calendrier prévisionnel.....	Erreur ! Signet non défini.
5.3	Les ressources	Erreur ! Signet non défini.
6	La faisabilité	9
6.1	Tranche 1	9
6.1.1	Tranche 1 / affaire 1	9
6.1.2	Tranche 1 / affaire 2.....	Erreur ! Signet non défini.
6.1.3	Tranche 1 / affaire 3.....	Erreur ! Signet non défini.
6.1.4	La répartition financière Tranche 1	11
6.2	Tranche 2	Erreur ! Signet non défini.
6.2.1	Tranche 2 / affaire 4.....	Erreur ! Signet non défini.
6.2.2	La répartition financière Tranche 2	Erreur ! Signet non défini.
6.2.3	Tranche 2 Affaire 5	Erreur ! Signet non défini.
6.2.4	Tranche 3 / affaire 6.....	Erreur ! Signet non défini.
6.2.5	Tranche 3 / affaire 7.....	Erreur ! Signet non défini.
7	La synthèse.....	Erreur ! Signet non défini.

1 Préambule

La Gouvernance du centre Hospitalier en lien avec les instances décisionnelles et consultatives et les commissions et comités spécialisés, a décidé d'inscrire l'établissement public dans une nouvelle aire avec un projet stratégique et structurant pour l'avenir.

A cette étape du projet l'étude de faisabilité transmet la vision, l'objectif et les exigences du projet du centre hospitalier haute Gironde de Blaye.

L'équipe d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) œuvre pour estimer selon les besoins, la viabilité du projet en termes d'implantation (Proximité de la cité, des transports, des commerces ...), de soutien politique et de finances. Un pré programme et une esquisse de faisabilité sont réalisés.

Il s'agit d'un projet d'extension, de réhabilitation et de modernisation du centre hospitalier de Blaye. Il comprend notamment la réalisation d'un nouveau bâtiment pour accueillir les activités de médecine, la rénovation de l'unité de Maternité, la recomposition des unités de chirurgie et du secteur ambulatoire, la mise aux normes du système de sécurité incendie et création d'une unité de SSR gériatrique. Et la réaffectation des anciennes USLD et SSR. Nous notons qu'une nouvelle IRM est en cours d'installation dans l'établissement.

2 Le projet

2.1 Situation Géographique

Le centre hospitalier de Blaye est situé au bord de l'estuaire de la Gironde en périphérie de la ville. L'accès est aisé et il dispose de parking de stationnement en nombre suffisant pour les visiteurs et le personnel. Sur le site, il dispose d'une réserve foncière aménageable. Cette parcelle AV 242 de plus de 3 hectares est constructible en zone UEP : Zone urbaine à vocation d'équipement public et / ou d'intérêt collectif en périmètre AVAP.



2.2 L'accessibilité

La construction du nouveau bâtiment 15 ne modifiera pas les voies d'accès, les cheminements et les stationnements du site hospitalier. Elle propose de regrouper l'hébergement de médecine dans un bâtiment de 2 niveaux sur une partie d'une parcelle dévolue aujourd'hui à un espace vert. L'accès sera aisé car le bâtiment sera de plain-pied. Une liaison par

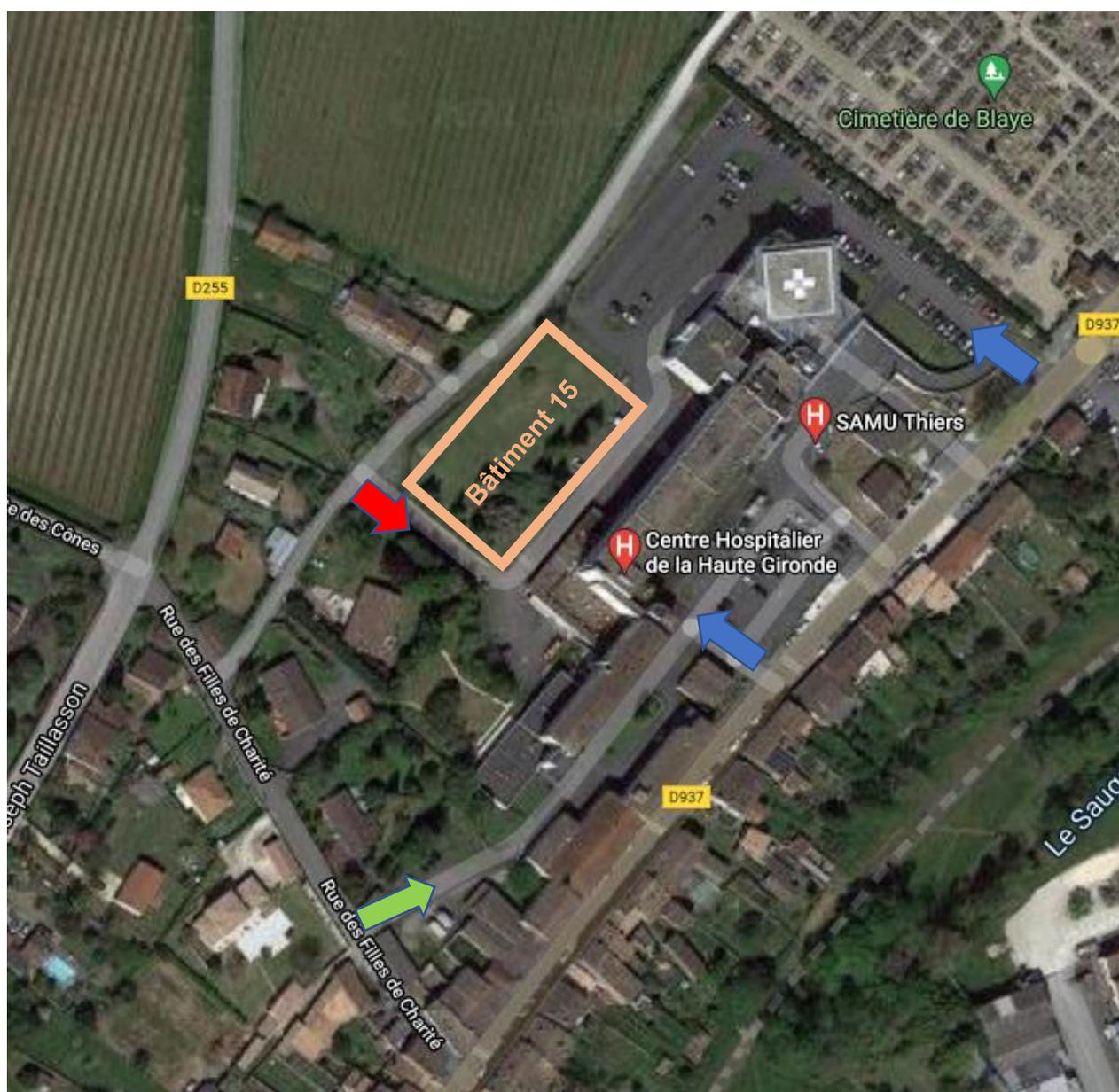
passerelle couverte se fera par le niveau du RDC. Les patients accèderont à cette structure par le RDJ.

Les services incendie conservent l'accessibilité aux façades des bâtiments existants. Il conviendra de faire le point au préalable sur les contraintes spécifiques pour la sécurité du nouveau bâtiment (bornes incendie, passages et cheminements...)

En bleu l'accès visiteurs, véhicules sanitaires, logistique

En vert l'accès personnel

En rouge l'accès arrière dédié pompiers



3 Les Besoins exprimés

3.1.1 Le service de médecine

a) Etat des lieux

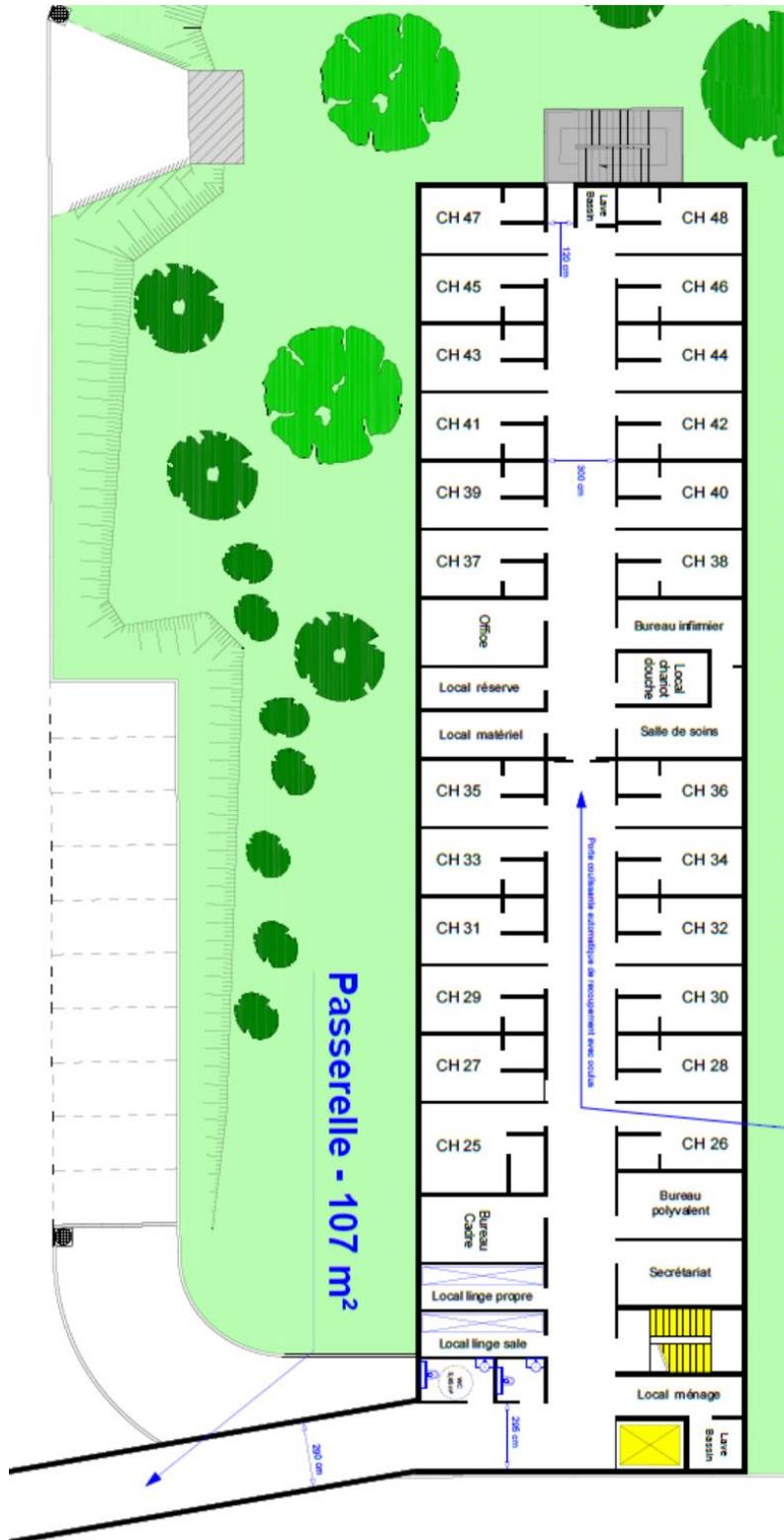
Le service de médecine occupe aujourd'hui tout le 3ème étage du bâtiment principal avec :

- L'hébergement des patients avec des chambres et salles de bains collectives
- Un poste de soins et un bureau infirmier
- Un espace d'attente pour les familles
- Un secrétariat médical (2 locaux), 4 bureaux pour les médecins et le cadre de santé
- 2 chambres de garde
- Des locaux utilitaires : lingerie, local ménage, stockage, tisanerie, sanitaires et vestiaires du personnel.

b) Les objectifs principaux du projet sont :

- **Le maintien du capacitaire avec l'augmentation du nombre de chambres à 1 lit.**
- **Créer des salles de bains avec douches dans chaque chambre en remplacement des douches communes.**
- **Regrouper 2 secteurs de médecine distant**
- **Améliorer le confort des patients avec notamment du rafraichissement dans l'ensemble du service.**
- **Disposer de chambre PMR par secteur.**
- **D'améliorer la qualité de prise en soins avec un isolement par compartimentage des étages en cas d'afflux de patients lors d'une crise sanitaire.**

Permettre ensuite le transfert de la maternité pendant la période de rénovation dans les anciens locaux de médecine du 3ieme étage.



Exemple d'esquisse de la médecine RDC



Zone d'implantation du bâtiment 15

4 La faisabilité

4.1 Tranche 1

4.1.1 Tranche 1 / affaire 1

La construction du bâtiment 15 à destination de la médecine générale avec 50 lits y compris sa passerelle de raccordement au bâtiment 3 existant.

Niveau RDC	Quantité	Surface du bâtiment en m2		
		Locaux	Surfaces unitaires	Surfaces
	23	Chambre à 1 lit	16,00	368,00
	1	Chambre à 2 lits	22,00	22,00
	23	Salle de bains	3,30	75,90
	1	Salle de Bains (2 lits)	5,00	5,00
	1	Office	20,00	20,00
	1	Infirmière	15,00	15,00
	1	Salle de soins	15,00	15,00
	1	Local matériel	12,00	12,00
	1	Local réserve	12,00	12,00
	1	Local chariot douche	12,00	12,00
	2	Lave bassins	3,00	6,00
	1	Local ménage	12,00	12,00
	1	Local linge propre	12,00	12,00
	1	Local linge sale	12,00	12,00
	1	Secrétariat	20,00	20,00
	1	WC PMR (public)	4,00	4,00
	1	WC personnel	3,00	3,00
	1	Bureau cadre	20,00	20,00
	1	Bureau polyvalent	20,00	20,00
	1	Circulation	200,00	200,00
	1	Escalier	20,00	20,00
	1	Ascenseur	6,00	6,00
	1	Escalier extérieur	1,00	0,00
		Total RDC m2		891,90

Tableau 7 : Surfaces Bat 15 RDC

Niveau RDJ	Quantité	Locaux	Surfaces unitaires	Surfaces m2
	23	Chambre à 1 lit	16,00	368,00
	1	Chambre à 2 lits	22,00	22,00
	23	Salle de bains	3,30	75,90
	1	Salle de Bains (2 lits)	5,00	5,00
	1	Office	20,00	20,00
	1	Infirmière	15,00	15,00
	1	Salle de soins	15,00	15,00
	1	local matériel	12,00	12,00
	1	local réserve	12,00	12,00
	1	Local chariot douche	12,00	12,00
	2	lave bassins	3,00	6,00
	1	local ménage	12,00	12,00
	1	local linge propre	12,00	12,00
	1	local linge sale	12,00	12,00
	1	Détente	20,00	20,00
	1	WC PMR (public)	4,00	5,00
	1	WC personnel	3,00	3,00
	1	Salle des familles	20,00	20,00
	1	local réserve	20,00	20,00
	1	Circulation	200,00	200,00
	1	Escalier	20,00	20,00
	1	Ascenseur	6,00	6,00
	1	Escalier extérieur	1,00	0,00
	1	Passerelle couverte	107,00	107,00

	Total RDJ		998,90
--	------------------	--	---------------

	Bâtiment 15 Total RDJ + RDC m2		1784,80
--	---------------------------------------	--	----------------

Tableau 8 : Surfaces Bat 15 RDJ

4.1.2 La répartition financière Tranche 1

Cout du foncier	
Frais d'honoraires / architectes / bureau d'études/ Assurances...	650 295,95 €
Travaux préliminaires (Frais de démolition, terrassement...)	
Frais de désamiantage et de dépollution	
Provision pour aléas (cf. données de références ARS)	114 165,90 €
Coût de la construction (hors VRD)	2 854 147,40 €
Coût de la restructuration (hors VRD)	
Coût des démolitions	
Coût des VRD et aménagement des abords	242 500,00 €
Coût des parkings (précisez enterré, non enterré)	
Sous-total travaux	3 096 647,40 €
<i>dont : évaluer le coût de la construction neuve (a)</i>	3 196 647,40 €
<i>dont évaluer le coût de la restructuration (b)</i>	
Coût d'acquisition du mobilier et équipements biomédicaux (dont équipements lourds)	
Coût d'acquisition du mobilier et équipements logistiques	
Coût d'acquisition du mobilier et équipements hôteliers (renouvellement intégral, partiel ou récupération ?)	
Coût des SI	
Coût Total valeur actuelle (date à préciser)	
Impact de la révision des prix (cf. données de référence ARS)	
Coût Total en valeur fin de chantier	
Ratio coûts construction / m ² construits SDO (=a/m ² SDO construits)	1 691,35 €
Ratio coûts restructuration / m ² restructurés SDO (=b/m ² SDO restructurés)	
Ratio coûts mise aux normes / m ² restructurés SDO (=b/m ² SDO restructurés)	

CHU BORDEAUX

33-2022-07-19-00005

Délégation signature n°023 - Christelle RAVERDY -
Travaux - CADILLAC

Bordeaux, le 19 juillet 2022

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à L6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1^{er} octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Christelle RAVERDY, attachée d'administration hospitalière au centre hospitalier de Cadillac ;

DECIDE

Article 1

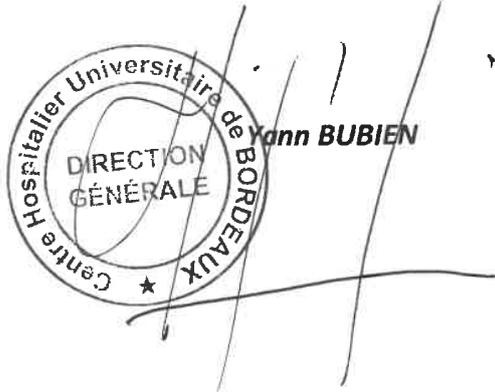
Délégation est donnée à Christelle RAVERDY, attachée d'administration hospitalière au centre hospitalier de Cadillac, pour signer en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- tout acte relatif à la procédure de passation (mise au point comprise) des marchés publics afférents à l'opération «Reconstruction des unités Broca et Pinel» visés dans la fiche opération de travaux présente en annexe ;
- lesdits marchés publics et procéder à leur notification ;
- les avenants relatifs aux marchés publics visés dans la fiche opération de travaux.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général


Yann BUBIEN



PRESTATIONS INTELLECTUELLES		
Désignation	Montant	Procédure
AMO	163 860 € HT	Marché subséquent n°210042 issu de l'accord-cadre n° 170083 (Pour information)
OPC	62 508.80 € HT	Estimation au stade faisabilité Procédure formalisée
Contrôle technique (préciser les missions) : L, SEI, AV, HAND, ATT Hand, Th, PS, PH, F, VIEL, CONSUEL	50 007.04€ HT	Estimation au stade faisabilité Procédure adaptée
Co SPS (préciser le niveau) Niveau 1	18 752.64 € HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT en cours d'analyse
Etude géotechnique	5 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Relevé géomètre	4 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Diagnosics amiante et plomb	6 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Test d'infiltrométrie		
Assurance DO	136 597.53 € HT	Estimation – Procédure adaptée
DOCUMENTS DEMANDES		
CANDIDATURE (décrire les documents et renseignements demandés et compétences minimales exigées)		OFFRE
MOE		
<p>un architecte mandataire + un bureau d'études pluridisciplinaires ou plusieurs bureaux d'études d'ingénierie couvrant l'ensemble des techniques courantes pour la construction neuve dans le domaine hospitalier et particulièrement de la psychiatrie, compétents dans les domaines et missions suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Structure, o Voirie et Réseaux Divers (VRD), o Génie électrique, o Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie o Génie thermique (CVC, Désenfumage), o Economie de la construction, o Synthèse technique Tous Corps d'Etat, o Acoustique, o Définition et choix du mobilier. 		
OPC		
AMO		
Bureau de Contrôle		

CSPS	
TRAVAUX	

CRITERES	SOUS CRITERES	PONDERATION	SOLUTION ALTERNATIVE /PSE (préciser)
MOE			
OPC			
AMO			
Bureau de Contrôle			
CSPS			
TRAVAUX (à préciser par lot)			



RECONSTRUCTION DES UNITES BROCA ET PINEL SUR LE SITE DU CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC

Préprogramme

Mai 2022

Sa21096 – PP1A

Suivi des mises à jour du document

A	13/05/22	LP	CM	Préprogramme version A à destination des candidats – phase candidatures de maîtrise d’œuvre
Indice	Date	Auteur	Relecteur	Observations

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION.....	4
1.1.	Présentation générale du site	4
1.2.	Les intervenants de l’opération	4
1.3.	Objectifs et enjeux du projet	5
1.3.1.	Constats et objectifs	5
1.3.2.	Les enjeux du projet	5
2.	DONNEES DE SITE	6
2.1.	Localisation	6
2.2.	Cadre réglementaire	6
2.3.	Etude de risques	7
3.	BESOINS ET PROGRAMME DES SURFACES THEORIQUES	8
4.	ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET	11
4.1.	Faisabilité d’implantation	11
4.2.	Accès chantier et fonctionnement sur le site	11
5.	ESTIMATION FINANCIERE AU STADE DU PREPROGRAMME	12
6.	Calendrier prévisionnel opération	12

1. INTRODUCTION

1.1. Présentation générale du site

Le Centre Hospitalier de Cadillac sur Garonne (33) est un établissement public de santé spécialisé dans la prise en charge de la maladie mentale.

Le Centre Hospitalier comporte une cinquantaine de structures de soins ambulatoires et d'unités d'hospitalisation délocalisées réparties sur un territoire qui va de Bordeaux Métropole jusqu'au Sud Gironde.

Les activités d'hospitalisation se sont développées sur trois sites (le site historique et principal, le site de Boissonnet, ouvert en 1963, le site Château Lassalle).

Le patrimoine essentiellement pavillonnaire qui compose aujourd'hui les sites reflète les différentes époques traversées.

Le projet médical est centré sur le respect de l'intégrité physique et psychique, de la dignité et intimité du patient, la volonté de proposer une offre de soins de proximité garante de la qualité d'accueil pour tous les patients de son territoire.

La réorganisation des capacités d'accueil, de leur fonctionnement et la requalification des accès et des flux, font l'objet du présent projet.

Les unités Broca et Pinel, situées sur le site principal dans un même bâtiment, sont l'objet du présent préprogramme.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Le Centre Hospitalier de Cadillac se situe au 89, rue Cazeaux-Cazalet, 33410 Cadillac-Sur-Garonne. Commune du bassin d'Aquitaine, la Garonne délimite la commune au sud-ouest.

Ville d'histoire et ville viticole, Cadillac s'est construite autour d'une bastide à partir de 1280, elle compte aujourd'hui environ 2 996 habitants.

La création de l'établissement date pour les premières constructions du 11^{ème} siècle (hospice) et devient à partir du 18^{ème} siècle un hôpital pour malades mentaux. Au fil du temps, le patrimoine s'est enrichi de nouvelles constructions et de nouvelles activités.

Le site principal de Cadillac

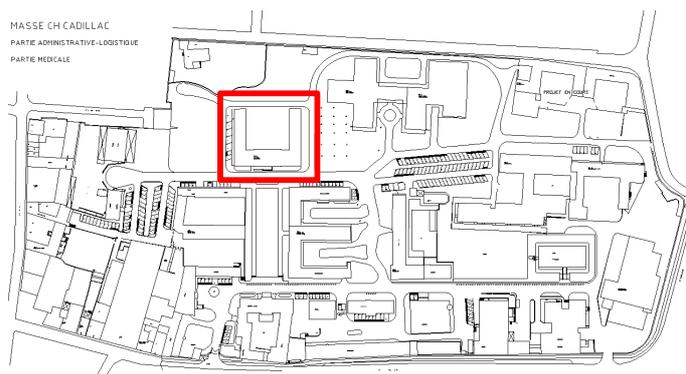
L'entrée principale se situe à l'ouest du terrain, deux axes internes parallèles nord-sud desservent les différents bâtiments de soins, administratifs et logistiques.

Il est contigu au centre-ville de Cadillac, il est ceinturé par de hauts murs de pierre.

Les entrées et sorties des visiteurs/ patients et du personnel sont contrôlées par une conciergerie.

Le stationnement visiteurs et personnels se trouve en dehors du site, quelques places à l'intérieur sont réservées au personnel, aux déposes minute (ambulances, taxi) et à la logistique.

Le site principal de Cadillac regroupe les infrastructures de logistique centrale (cuisine de production, pharmacie, blanchisserie) ainsi que les services administratifs et techniques nécessaires au fonctionnement des différentes structures du Centre Hospitalier.



1.2. Les intervenants de l'opération

Maitre d'Ouvrage :

CH de Cadillac
89 rue Cazeaux Cazalet
33 410 Cadillac sur Garonne

Programmiste et conducteur d'opération :

EMBASE
29 bis, Boulevard de Strasbourg
31 000 TOULOUSE

1.3. Objectifs et enjeux du projet

1.3.1. Constats et objectifs

Depuis de nombreuses années, aucun investissement majeur n'a été réalisé dans le bâtiment regroupant les unités de Broca et de Pinel, et le niveau d'amiante y est anormalement élevé.

A ce titre, **ces unités ne permettent pas d'assurer la sécurité de soins, sont inadaptées à la prise en charge des patients à mobilité réduite et ne satisfont pas aux recommandations environnementales.**

Les locaux en l'état **ne sont pas adaptés et non adaptables à la prise en charge psychiatrique.**

Les objectifs du **projet de reconstruction neuve de ces unités** sont :

- **Humaniser** les locaux
- **Sécuriser** la distribution des soins
- Améliorer les **conditions de travail du personnel**

1.3.2. Les enjeux du projet

Le projet s'inscrit dans les **orientations du projet régional de santé 2018-2028**, et notamment dans son axe portant sur **l'amélioration de la qualité et de la sécurité des pratiques.**

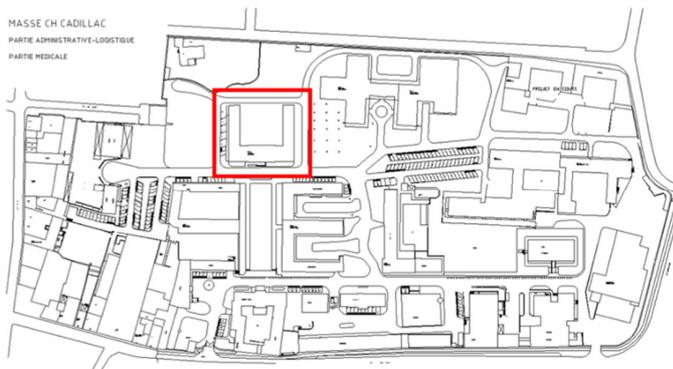
En agissant sur la **mise en sécurité des locaux**, la **pertinence de l'organisation architecturale** et les **conditions d'hygiène**, le projet contribue à **améliorer grandement la qualité des soins et la sécurité de prises en charge au bénéfice des patients.**

- **Qualité / sécurité des soins :**
 - Bâtiment neuf **adapté à l'accueil des patients à mobilité réduite**
 - **Diminution du recours à l'isolement** par la création **d'espaces mutualisés dédiés aux activités, à l'apaisement.**
 - **Respect de l'intimité** (chambres **individuelles** avec salles d'eau pour remplacer les chambres à 3 lits et les salles de bain communes, et création **d'un espace dédié aux visites**).
- **Qualité de vie au travail :**
 - Espace de soin adapté à une **distribution sécurisée des soins**
 - **Salles de réunion** pour faciliter les rencontres partenaires, y compris en visioconférence, à différencier des salles de repos.
 - **Prévention des TMS** pour les aides-soignants qui portent actuellement des charges dans des espaces réduits ne permettant pas l'installation de matériel pouvant les soulager (lave-vaisselle capot, lève malade, etc.).
 - Architecture permettant une **surveillance globale** (sans recoin ou escaliers, lumineux, etc.) pour une meilleure sécurité.

2. DONNEES DE SITE

2.1. Localisation

Le bâtiment **Broca-Pinel** (rouge) appartient au site central du CH Cadillac (bleu) situé au : **89 Rue Cazeaux Cazalet, 33410 Cadillac**



2.2. Cadre règlementaire

- La commune de Cadillac sur Garonne est soumise au **RNU** depuis le 1^{er} janvier 2021
- Un **P.L.U** est en élaboration sur la commune.

Article R111-5 - Desserte par les voies publiques ou privées, Sécurité des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-15 – Distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-7 - Obligation d'espaces verts - Aires de jeux et de loisirs

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Article R111-16 – Implantation de la construction par rapport à la voie publique

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

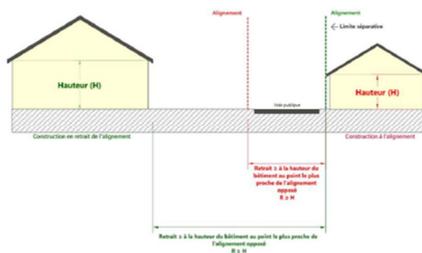


Schéma illustrant l'article R.111-16

Article R111-17 – Implantation par rapport à la limite séparative

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

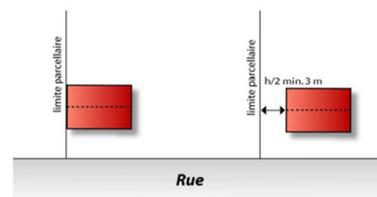


Schéma illustrant l'article R.111-17

Article R111-28 - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, et situés hors programmes de rénovation, refus ou conditions pour construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29 - Aspect des murs séparatifs et des murs aveugles

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

2.3. Etude de risques

Inondation: l'unité BROCA PINEL n'est pas soumise au PPRi



Séisme : risque très faible



Retrait gonflement des argiles

Exposition moyenne



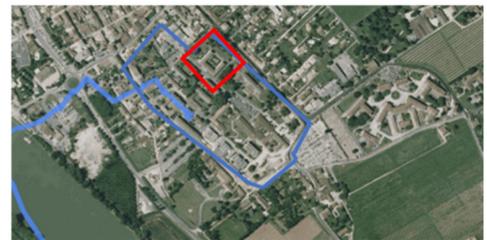
Risques radon

Potentiel faible



Canalisation de gaz naturel

Présente dans l'enceinte du CH mais relativement éloignée de l'unité BROCA-PINEL



3. BESOINS ET PROGRAMME DES SURFACES THEORIQUES

Pm = pour mémoire

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
UNITE BROCA				
ACCUEIL			59	
Sas entrée	1	10	10	
Bureau entretien	3	11	33	
Salon de visites familles	1	12	12	(accès depuis SAS)
Sanitaires familles PMR	1	4	4	(accès depuis salon familles)
SOINS			106	
Bureau IDE	1	30	30	
Chambre isolement + SAS	1	24	24	Avec espace extérieur (type patio possible)
Salle de soins	1	18	18	
Local pharmacie	1	16	16	
Espace apaisement défoulant	1	9	9	(proche zone jour activités)
Espace apaisement	1	9	9	proche bureau infirmier
HEBERGEMENT			332	
Chambre individuelle + salle d'eau	15	18	270	<i>Surfaces idéales : à voir en réadaptation dans l'existant selon les scénarios</i>
Chambre individuelle + salle d'eau PMR	1	22	22	
Chambre double + salle d'eau	1	28	28	
Salle de bain avec baignoire	1	12	12	
ESPACES ACTIVITES			123	
Salle à manger + banque self	1	35	35	
Salon TV	1	20	20	
Salon vidéo	1	12	12	3 patients max
Espace activités	1	45	45	baby foot...
Cabine téléphonique	1	3	3	
Sanitaire patients	2	4	8	dont 1 PMR
LOGISTIQUE			40	
Office alimentaire	1	12	12	
Local plonge	1	10	10	Contigu à l'office
Local épicerie	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL			22	
Salle de détente personnel	1	14	14	Proche zone nuit
Sanitaires personnel	2	4	8	
TOTAL SU			682	

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
UNITE PINEL				
ACCUEIL			59	
Sas entrée	1	10	10	
Bureau entretien	2	11	22	
Bureau entretien	1	11	11	
Salon de visites familles	1	12	12	(accès depuis SAS)
Sanitaires familles PMR	1	4	4	(accès depuis salon familles)
SOINS			106	
Bureau IDE	1	30	30	
Chambre isolement + SAS	1	24	24	Avec espace extérieur (type patio possible)
Salle de soins	1	18	18	
Local pharmacie	1	16	16	
Espace apaisement défoulant	1	9	9	(proche zone jour activités)
Espace apaisement	1	9	9	proche bureau infirmier
HEBERGEMENT			332	
Chambre individuelle + salle d'eau	15	18	270	
Chambre individuelle + salle d'eau PMR	1	22	22	
Chambre double + salle d'eau	1	28	28	
Salle de bain avec baignoire	1	12	12	
ESPACES ACTIVITES			123	
Salle à manger + banque self	1	35	35	
Salon TV	1	20	20	
Salon vidéo	1	12	12	3 patients max
Espace activités	1	45	45	baby foot...
Cabine téléphonique	1	3	3	
Sanitaire patients	2	4	8	dont 1 PMR
LOGISTIQUE			40	
Office alimentaire	1	12	12	
Local plonge	1	10	10	Contigu à l'office
Local épicerie	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL			22	
Salle de détente personnel	1	14	14	Proche zone nuit
Sanitaires personnel	2	4	8	
TOTAL SU			682	

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
ESPACES MUTUALISES				
SOINS MUTUALISES			180	
Bureau cadre	1	12	12	
Secrétariat	1	20	20	
Local archives	1	10	10	
Espace reprographie + fourniture	1	6	6	
Bureau cadre supérieur + coin réunion	1	14	14	
Bureau Assistance Sociale	2	10	20	
Bureau médical	3	10	30	
Bureau responsable PH	1	10	10	
Bureau psychologue	1	10	10	
Bureau interne	1	10	10	
Salle de réunion	1	38	38	
ESPACES ACTIVITES MUTUALISES			65	
Soins esthétiques	1	18	18	
Salle activités thérapeutiques calmes	1	25	25	
Salle cuisine thérapeutique	1	18	18	3 patients max
Sanitaire patient	1	4	4	
LOGISTIQUE MUTUALISEE			52	
Rangement produits personnels des patients	2	6	12	
Local DAOM/DASRI	1	10	10	Contigu à l'office
Local linge propre	1	12	12	
Local linge sale	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL MUTUALISES			59	
Vestiaires sanitaires Femmes	1	40	40	Proche zone nuit
Vestiaires sanitaires Hommes	1	15	15	
Sanitaires personnel	1	4	4	Vers pôles de soins
TOTAL SU			356	

Total général = 1 720 m² SU, soit environ 2 494 m² SP estimés.

4. ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET

4.1. Faisabilité d'implantation

Le schéma ci-dessous a été réalisé dans le cadre de la vérification de la faisabilité du projet. Il ne représente en aucun cas une conception architecturale.

L'implantation du bâtiment neuf devra être fixée après échange avec le MOA et l'ABF par rapport aux arbres à conserver sur le site (en cours, sera précisé dans le programme remis aux candidats admis à remettre une offre). L'implantation du bâtiment devra se faire obligatoirement en R+1 au vu de l'espace disponible et de la conservation du bâtiment existant.

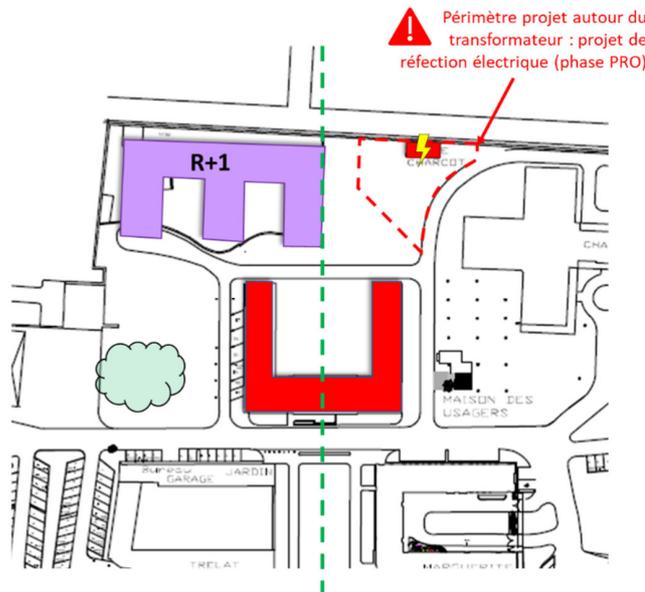
En R+1 : 1 372 m² au sol

Finalité :

- Bâtiment existant vidé : locaux vacants (env. 1 141 m²)
- Construction neuve en R+1 à l'arrière du bâti existant (ou sur le côté)
- Vigilance arbres désignés potentiellement remarquables par l'ABF : diagnostic phytosanitaire à réaliser
- Démolition de l'ancienne maison du directeur + mur de 3/3,5m de haut et 96 m de linéaire

Phasage :

- Pas de phasage : construction du bâtiment neuf puis relogement des patients à la fin des travaux

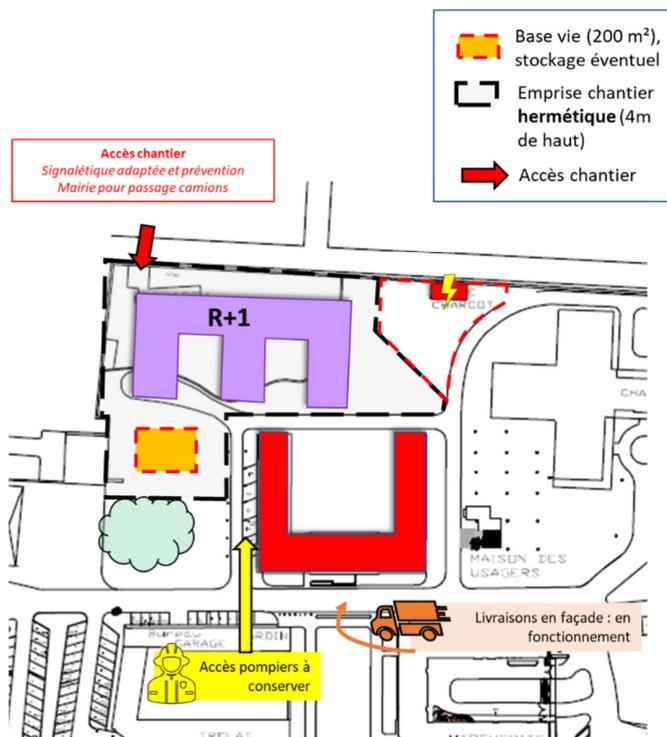


4.2. Accès chantier et fonctionnement sur le site

Vue avec les services techniques du CH de Cadillac au moment de la faisabilité : la continuité de service est essentielle pour les unités Broca Pinel pendant le chantier.

Sécurité du chantier, emprise et accès :

- Accès chantier : par l'ancien garage de la maison du directeur après démolition de celle-ci ★
- Installations de chantier : sur l'emprise chantier
- Conserver l'accès pompiers pour Broca-Pinel en fonctionnement ↑



5. ESTIMATION FINANCIERE AU STADE DU PREPROGRAMME

- L'enveloppe du maître d'Ouvrage pour le projet de base est de : **6 250 880 € HT travaux.**

6. CALENDRIER PREVISIONNEL OPERATION

Planning prévisionnel de l'opération

- Le délai de réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre est estimé à **31 mois** (hors année de parfait achèvement).
- Date prévisionnelle de démarrage des études : **début 2023**
- Objectif de réception : **août 2025**

DDPP

33-2022-07-18-00005

Arrêté préfectoral n° DDPP/SPA/ 2022-579
abrogeant l'Arrêté préfectoral n°
DDPP/SPA/2022-575 déterminant un périmètre
réglementé en Gironde à la suite d'une déclaration
d'Influenza aviaire hautement pathogène.



**Arrêté Préfectoral n° DDPP/SPA/2022-579
abrogeant l'arrêté préfectoral n°DDPP/SPA/2022-575 déterminant un périmètre réglementé en Gironde
à la suite d'une déclaration d'infection d'influenza aviaire hautement pathogène**

La Préfète de la Gironde

- VU** la Directive 2005/94/CE du Conseil du 20 décembre 2005 concernant des mesures communautaires de lutte contre l'influenza aviaire et abrogeant la Directive 92/40/CEE ;
- VU** la Décision 2006/437/CE de la Commission du 04 août 2006 portant approbation d'un manuel de diagnostic pour l'influenza aviaire conformément à la Directive 2005/91/CE ;
- VU** le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L201-1 à L201-13 et L221-1 à L221-9, L223-1 à L223-8, R223-3 à R223-12, D223-22-2 à D223-22-17 ;
- VU** le Code de l'environnement, notamment l'article R424-3 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 10 septembre 2001 modifié fixant des mesures financières relatives à la lutte contre les pestes aviaires : maladie de Newcastle et influenza aviaire ;
- VU** l'arrêté ministériel du 18 janvier 2008 modifié fixant les mesures techniques et administratives relatives à la lutte contre l'influenza aviaire ;
- VU** l'arrêté ministériel du 14 septembre 2016 déterminant des dispositions de lutte complémentaires contre l'influenza aviaire hautement pathogène suite à la détection de maladie sur le territoire français ;
- VU** l'arrêté ministériel du 29 septembre 2021 relatif aux mesures de biosécurité applicables par les opérateurs et les professionnels liés aux animaux dans les établissements détenant des volailles ou des oiseaux captifs dans le cadre de la prévention des maladies animales transmissibles aux animaux et aux êtres humains ;
- VU** le Décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 27 mars 2019 portant nomination de Mme Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°DDPP/SPA/2022-575 du 27 juin 2022 déterminant un périmètre réglementé suite à la déclaration d'infection d'influenza aviaire hautement pathogène ;
- CONSIDÉRANT** l'absence de suspicion clinique ou analytique en cours sur l'ensemble des communes concernées par l'arrêté préfectoral n°DDPP/SPA/2022-575 du 27 juin 2022 susvisé ;
- CONSIDÉRANT** les constats effectués lors des visites d'exploitations commerciales détenant des oiseaux dans les zones de surveillance permettant de conclure à une absence de suspicion ou de cas d'influenza aviaire dans ces zones ;
- CONSIDÉRANT** le résultat d'analyse virologique négatif des prélèvements effectués dans l'exploitation commerciale détenant encore des oiseaux dans les zones de surveillance établi par le Laboratoire Départemental d'Analyse et de Recherche Dordogne Périgord – rapport d'essais 220620030062 01 – le 22 juin 2022 ;
- CONSIDÉRANT** les conditions de levée des zones de surveillance liées aux foyers de ST-ASTIER (47), définies par l'arrêté préfectoral n°DDPP/SPA/2022-575 du 27 juin 2022 susvisé, réunies ;
- SUR** proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde (DDPP) ;

ARRÊTE :

Article 1er : Abrogation

L'arrêté préfectoral n°DDPP/SPA/2022-575 du 27 juin 2022 est abrogé.

Article 2 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet dans les deux mois suivant sa notification :

- d'un recours gracieux auprès de Madame la Préfète du département de la Gironde,
- d'un recours hiérarchique auprès de Monsieur le Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation
Direction Générale de l'Alimentation
251, rue de Vaugirard 75 236 PARIS cedex 15
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet - CS 21490 - 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Aucune de ces voies de recours ne suspend l'application de la présente décision.

Les recours gracieux ou hiérarchique prolongent le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Article 3 : Exécution

le secrétaire général de la préfecture de la Gironde, la colonelle commandant le groupement de gendarmerie départementale de la Gironde, le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde, les maires des communes concernées, les docteurs vétérinaires sanitaires des exploitations concernées, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bruges, le 18 JUIL. 2022

La Préfète de la Gironde



Fabienne BUCCIO

DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-07-18-00004

**Arrêté préfectoral du 18/07/22 portant réglementation
temporaire des prélèvements et des usages de l'eau
dans le département de la Gironde**

Arrêté n°SEN/2022/07/18-083

**réglementant temporairement les prélèvements et les usages
de l'eau dans le département de la Gironde**

La Préfète de la Gironde

VU le Code Civil et notamment les articles 640 et 645,

VU le Code Rural,

VU le Code de la Santé Publique,

VU le Code de l'Environnement, et en particulier,

- les articles L.211-1 et L.211-3 relatifs à la gestion de la ressource en eau, aux règles générales de préservation de la qualité et de la répartition des eaux, notamment superficielles et souterraines,
- l'article L.214-1 relatif aux dispositions visant à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- les articles L.215-7 et L.215-10 relatifs à la police des cours d'eau non domaniaux, ainsi qu'au régime d'autorisation d'ouvrages ou d'usines sur ces cours d'eau,
- l'article L.430-1 relatif à la protection du patrimoine piscicole,
- l'article L.432-5 visant à garantir, dans les cours d'eau dotés d'ouvrages, un débit minimal, ainsi que la circulation et la reproduction des espèces,
- les articles R.211-66 à R.211-74 relatifs à la gestion de la ressource dans les zones soumises à des contraintes environnementales,

VU le Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure, en particulier les dispositions relatives à la conservation et à la gestion du Domaine Public Fluvial,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2212-1 et L.2212-2 relatifs aux pouvoirs généraux des Maires en matière de police et l'article L.2215-1 relatif aux pouvoirs du représentant de l'Etat dans le département en matière de police,

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 et notamment l'article 45, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements,

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10/03/2022 par le préfet coordonnateur de bassin ;

VU le décret n°94-354 du 29 avril 1994 relatif aux zones de répartition des eaux, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003,

VU l'arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;

VU l'arrêté cadre interdépartemental du 24 mai 2002 de définition de seuils d'alerte et des mesures à prendre en cas de sécheresse sur le bassin versant du Dropt ;

VU l'arrêté cadre interdépartemental n°DDT/SEER/2020-013 du 02 juillet 2020 délimitant les zones d'alertes et définissant les mesures de limitation ou de suspension provisoire des usages de l'eau du bassin versant de la Dordogne ;

VU l'arrêté cadre interdépartemental du 4 juillet 2017 portant définition d'un plan d'actions sécheresse pour le bassin de la Garonne ;

CONSIDERANT que la surveillance permanente exercée sur les cours d'eau de Gironde a permis de constater une insuffisance de leur débit, une diminution de leur lit mineur, une augmentation de leur température et des conditions de vie précaire pour les espèces qui en dépendent,

CONSIDERANT la nécessité d'une prise de mesures provisoires visant l'écoulement, les prélèvements et les usages de l'eau dans un souci de préservation de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile, de l'alimentation en eau potable de la population, des usages prioritaires de l'eau dans un cadre de gestion globale de la ressource ainsi que de la préservation des espèces et du milieu,

CONSIDERANT que le caractère d'urgence pour la protection de l'environnement exempte la présente décision de la procédure de participation du public,

APRES consultation en mode dématérialisé de la cellule de gestion et de préservation des ressources en eau de la Gironde en date du 13 juillet 2022,

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde

ARRÊTE

ARTICLE PREMIER : Application des arrêtés cadres des plans de gestion des étiages

Les usages de l'eau dans la Dordogne, la Dronne, l'Isle, la Garonne et le Dropt pourront être réglementés par arrêté préfectoral en application des arrêtés cadres interdépartementaux sans consultation préalable de la cellule de gestion et de préservation des ressources en eau, dès que les valeurs de déclenchement des mesures de restriction seront atteintes.

ARTICLE 2 : Prélèvements d'eau dans les cours d'eau ne bénéficiant pas d'arrêtés cadres interdépartementaux

Sont soumis aux dispositions du présent article, les prélèvements temporaires ou permanents opérés dans les cours d'eau précités ci-dessous ainsi que :

- dans les canaux ou plans d'eau qu'ils alimentent,
- dans les trous d'eau, réserves ou puits en communication hydraulique directe avec ces cours d'eau,
- dans les trous d'eau, eaux closes et puits, situés à moins de 100 m d'un cours d'eau,
- dans les sources ou réserves alimentées en permanence par une source, situées dans leur bassin versant respectif.

1) Seuil CRISE

Dans les cours d'eau des bassins versants de la Durèze, la Gravouse, le Lisos, le Ruisseau des Sandaux, le Seignal et la Soulège :

- **tous les prélèvements** (sauf disposition spécifique) **sont interdits.**

1) Seuil ALERTE RENFORCEE

Dans les cours d'eau des bassins versants de l'Andouille, la Barbanne, la Bassanne en amont du canal latéral de la Garonne, le Beuve, le Brion, l'Engranne, l'Escouach la Gamage, la Jalle de Ludon, la Lidoire, la Laurence, la Laurina (Moulinat), le Lavié, le Mauriens, le Moron, le Palais (Ratut), la Virvée en amont du pont des planquettes :

- les prélèvements à usage agricole sont interdits **3.5 jours par semaine soit le mercredi après-midi, le jeudi, le vendredi et le samedi ;**
- tous les autres prélèvements (sauf disposition spécifique) sont interdits **5 jours par semaine soit le lundi, le mercredi, le jeudi, le vendredi et le samedi.**

2) Seuil ALERTE

Dans les cours d'eau des bassins versants des Côtiers Est du bassin d'Arcachon, l'Euille, du Gaillardon (Grand Estey), le Lary, le Meudon, la Saye et la Vignague :

- les prélèvements à usage agricole sont interdits **1 jour par semaine soit le mardi ;**
- tous les autres prélèvements (sauf disposition spécifique) sont interdits **3 jours par semaine soit le lundi, le mercredi et le samedi.**

ARTICLE 3 : Prélèvements non concernés

Sont exclus de l'application du présent arrêté, les prélèvements opérés :

- dans une réserve d'irrigation à remplissage hivernal, dans une réserve d'irrigation sur cours d'eau à condition de respecter le débit réservé,
- pour l'adduction d'eau potable, l'abreuvement des animaux, dans la limite du respect du débit réservé nécessaire à la préservation des milieux aquatiques et au maintien du débit de salubrité,
- pour les besoins de sécurité civile, de santé publique, de défense contre les incendies,
- pour les piscicultures, dans la limite du respect du débit réservé prévu par leur arrêté d'autorisation,
- pour les activités professionnelles de maraîchage, d'horticulture, d'arboriculture, de culture du tabac, des pépiniéristes et des cultures spécialisées pratiquées sur des surfaces réduites, au regard de la nature spécifique de ces cultures et des besoins en eau qu'elles nécessitent impérativement, dans la limite du respect du débit réservé nécessaire à la préservation des milieux aquatiques.
- dans les zones soumises à l'influence de la marée et pour lesquelles l'influence de la marée permet de garantir un niveau d'eau suffisant pour la vie aquatique.
- dans les zones bénéficiant d'une réalimentation de la Dordogne, le Dropt, la Dronne, la Garonne et la Gironde,
- par le Département de la Gironde dans le cours d'eau l'Isle sur la commune de Galgon, lieu dit Girard,
- par les installations relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont l'activité est déjà encadrée par des arrêtés préfectoraux d'autorisation.

ARTICLE 4 – Mesures de sauvegarde du milieu

Les travaux dans les lits des cours d'eau relevant de la nomenclature définie à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement (CE) et soumis à une procédure au titre des articles L.181-1 (régime autorisation environnementale) ou L.214-3 (régime déclaration) de ce même code, sont suspendus sur l'ensemble des cours d'eau cités à l'article 2, excepté dans les zones de cours d'eau soumises à l'influence de la marée. Cet article ne concerne pas les opérations d'entretien courant visées à l'article L.215-14 (CE).

Des dérogations pourront être accordées par le service en charge de la police de l'eau et des Milieux Aquatiques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), après avis de l'Office Français pour la Biodiversité, dans les situations suivantes :

- cas de force majeure, pour cause de salubrité publique,
- cas de travaux urgents non susceptibles d'être reportés,
- cas des travaux prévus dans le cadre d'une Déclaration d'Intérêt Générale (DIG) autorisée.

Les demandes devront être formulées par écrit auprès de la DDTM.

Les ouvrages existants devront laisser passer dans le lit des cours d'eau du département de la Gironde, en tout temps et pendant toute la durée d'application du présent arrêté, le débit réservé, en vue de garantir la vie, la circulation et la reproduction des espèces qui les peuplent.

ARTICLE 5 – Dispositions visant l'écoulement des eaux

Sur l'ensemble des cours d'eau cités à l'article 2 toute manœuvre susceptible d'influencer le débit ou le niveau d'eau sont interdites sauf si elle est nécessaire au non dépassement de la cote légale de retenue, à la protection contre les inondations des terrains riverains amont ou à la restitution à l'aval du débit entrant à l'amont.

Cette disposition ne remet pas en cause le respect du débit réservé à laisser dans le cours d'eau défini par l'article L. 214-18 du Code de l'environnement.

Les manœuvres de vannes nécessaires au maintien du débit réservé sont autorisées en veillant à ce qu'elles ne nuisent pas à la qualité des eaux et au milieu naturel.

Des dérogations pourront être accordées par le service en charge de la police de l'eau et des Milieux Aquatiques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), après avis de l'Office Français pour la Biodiversité, dans les situations suivantes :

- cas de force majeure, pour cause de salubrité publique,
- cas de travaux urgents non susceptibles d'être reportés.

Les demandes devront être formulées par écrit auprès de la DDTM.

ARTICLE 6 – Sanctions

Tout contrevenant aux présentes dispositions est passible de la peine prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe, décrites à l'article R.216-9 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 7 - Application du présent arrêté

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°SEN/2022/06/02-065 du 2 juin 2022. Il entre en vigueur dès notification et jusqu'au lundi 31 octobre 2022 minuit sauf suspension, abrogation anticipée ou prorogation, justifiées par une évolution de la situation.

ARTICLE 8 - Délais et voies de recours

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours préalable, exercé auprès de la Préfète et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, dans les deux mois à compter de la mise en œuvre effective des mesures de notification précitées.

ARTICLE 9 – Mesures de publicité et de notification

Le présent arrêté fera l'objet d'une notification auprès des mairies des communes concernées qui procéderont à son affichage et prendront toutes les mesures appropriées pour en informer leur population.

Une notification sera également assurée auprès des services ci-après énumérés, chacun de ceux-ci étant chargé, pour ce qui le concerne, de son exécution : le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets d'Arcachon, de Blaye, de Langon, de Lesparre et de Libourne, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine, le Groupement de Gendarmerie de la Gironde, la Direction Départementale de la Protection des Populations de la Gironde, l'Office Français pour la Biodiversité.

Mention de cette décision sera publiée sur le site internet de la Préfecture de la Gironde et portée à la connaissance du public par communiqué dans la presse locale.

Bordeaux, le 18 juillet 2022

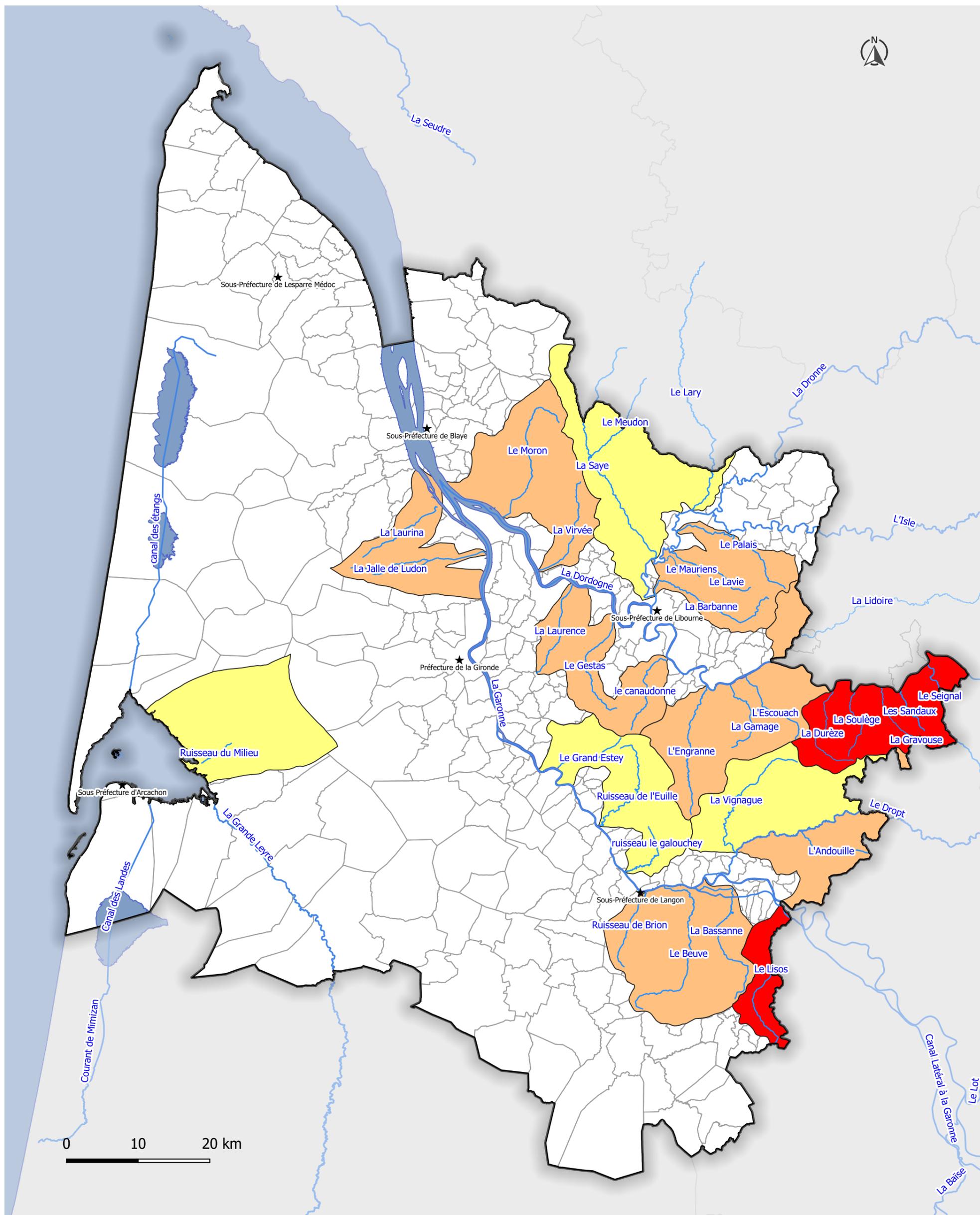
La préfète

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33090 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 93 30 33
ddtm-sner@girond.gouv.fr
www.girond.gouv.fr

5/5



Légende	
	Bassins versants avec des mesures de restrictions seuil d'alerte
	seuil d'alerte renforcée
	crise
 ★	Préfecture et sous préfecture
	cours d'eau de classification de 1 à 4 selon BDCARTHAGE

Commentaire

PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2022-07-19-00001

Réglementation temporaire de la circulation sur le
réseau routier départemental
Coupure des RD 220, RD 3, RD 222, RD 8, RD 114,
RD 110, RD 221 et RD 11



Arrêté du 19 juillet 2022

Réglementation temporaire de la circulation sur le réseau routier départemental

Coupure des routes départementales : D220, D3, D222, D8, D114, D110, D221 et D11

sur les communes de Saint-Symphorien, Saint-Léger-de-Balson, Villandraut, Noaillan, Balizac, Préchac, Uzeste, Le Nizan, Roaillan, Fargues et Sauternes

La Préfète de la Gironde

VU le Code de la Route, et notamment l'article R411-9 et R.411-18,

VU les arrêtés préfectoraux spécifiques portant réglementation de police des routes et autoroutes concernées,

VU l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes et les textes qui l'ont modifié ou complété,

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du 27 mars 2019 nommant Mme Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde,

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (livre I – huitième partie – signalisation temporaire), approuvée, par l'arrêté interministériel du 6 novembre 1992 et notamment son article 135,

CONSIDÉRANT que la circulation est coupée sur les routes départementales D220, D3, D222, D8, D114, D110, D221 et D11 suite à l'incendie qui s'est déclaré le mardi 12 juillet sur la commune de Landiras,

CONSIDÉRANT qu'il importe d'assurer la sécurité des usagers, des services de secours et des forces de l'ordre, ainsi que celle des agents du gestionnaire de la route durant la gestion de crise « feu de forêt »,

SUR PROPOSITION de Madame la Directrice de Cabinet de la Préfète de la Gironde,

ARRÊTE

Article premier : Pendant toute la durée de la gestion de crise « feux de forêt », et pendant la durée de l'intervention des secours, des forces de l'ordre et des agents du gestionnaire de la route départementale concernée la circulation sera réglementée dès le **19/07/2022** et jusqu'à la fin de la crise « feux de forêt », comme suit :

- Fermeture de la route départementale D220 depuis son intersection avec la D115 jusqu'à Saint-Symphorien ;
- Fermeture de la route départementale D3 de Saint-Symphorien jusqu'à son intersection avec la D222 ;
- Fermeture de la route départementale D222 depuis son intersection avec la D3 jusqu'à son intersection avec la D8 ;
- Fermeture de la route départementale D8 depuis son intersection avec la D222 jusqu'à son intersection avec la D125 ;
- Fermeture de la route départementale D114 de Villandraut jusqu'à son intersection avec la D222 ;
- Fermeture de la route départementale D110 de Balizac à Uzeste ;
- Fermeture de la route départementale D221 de Noaillan jusqu'à son intersection avec la D222 ;
- Fermeture de la route départementale D11 de Balizac jusqu'à Landiras ;

Article 2 : L'accès aux véhicules de secours sera maintenu. Le gestionnaire de la route se rapprochera des services de secours et des forces de l'ordre pour déterminer leurs modalités d'intervention.

Article 3 : Les prescriptions imposées par le présent arrêté seront indiquées aux usagers par une signalisation conforme à l'instruction interministérielle sur la signalisation routière approuvée par arrêté du 6 novembre 1992 modifié.

La mise en place, la maintenance et la dépose de la signalisation seront réalisées par le gestionnaire routier. Les services de Police et Gendarmerie sont chargés de faire appliquer ces prescriptions.

Article 4

- Madame la Directrice de Cabinet de la Préfète de la Gironde,
- Monsieur le Commandant de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine,
- Madame le Colonel Commandant de Groupement de Gendarmerie de la Gironde,
- Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique de la Gironde,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de Gironde.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une large information des usagers par tous moyens disponibles (sites internet, réseaux sociaux, etc.), et dont une copie du présent arrêté sera adressée au directeur départemental des services d'incendie et de secours de la Gironde.

Pour la Préfète,



Pour la préfète,

La sous-préfète, directrice de cabinet,
Delphine Balsa