



Annexe 1

N° de dossier : .....

# Dossier de demande d'aide à l'investissement Plan d'aide à l'investissement 2011

SECTEUR PERSONNES AGEES

Région	Département d'implantation du demandeur	Année de dépôt du dossier
		2011

Nom de l'établissement : MAISON DE RETRAITE DEBROU  
3, rue Debrou  
37 300 JOUE LES TOURS

# ATTESTATION PRÉALABLE

Je, soussigné **Monsieur Abdelkabire ESSALHI**, représentant légal de la **MAISON DE RETRAITE DEBROU**,

(Le cas échéant, si le propriétaire des locaux maître d'ouvrage de l'opération d'investissement n'est pas le gestionnaire de l'établissement concerné)

Et je, soussigné ....., propriétaire des locaux et maître d'ouvrage de l'opération d'investissement à mener,

sollicite auprès de la CNSA une aide à l'investissement d'un montant de **3 753 600 €** dans le cadre du plan d'aide à l'investissement des établissements pour personnes âgées 2011 au titre du projet immobilier décrit de façon détaillée dans le dossier ci-après.

Je, soussigné....., représentant légal de....., 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 certifie avoir pris connaissance des recommandations, guides, cahiers des charges et référentiels applicables dans le cadre de l'élaboration d'une opération d'investissement dans le secteur médico-social pour personnes âgées et notamment dans le cadre du Plan Alzheimer et maladies apparentées 2008-2012, les cahiers des charges des PASA et UHR.

Je m'engage à déposer la demande de labellisation prévue dans le cadre des circulaires des 6 juillet 2009, 7 janvier et 31 mai 2010 auprès de l'ARS d'implantation de l'établissement dont je suis le représentant légal.

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 de la CNSA, sur rapport motivé du Préfet de région en référence aux dispositions réglementaires en vigueur.

Date : Mercredi 14 septembre 2011

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

Le Directeur  
A. ESSALHI

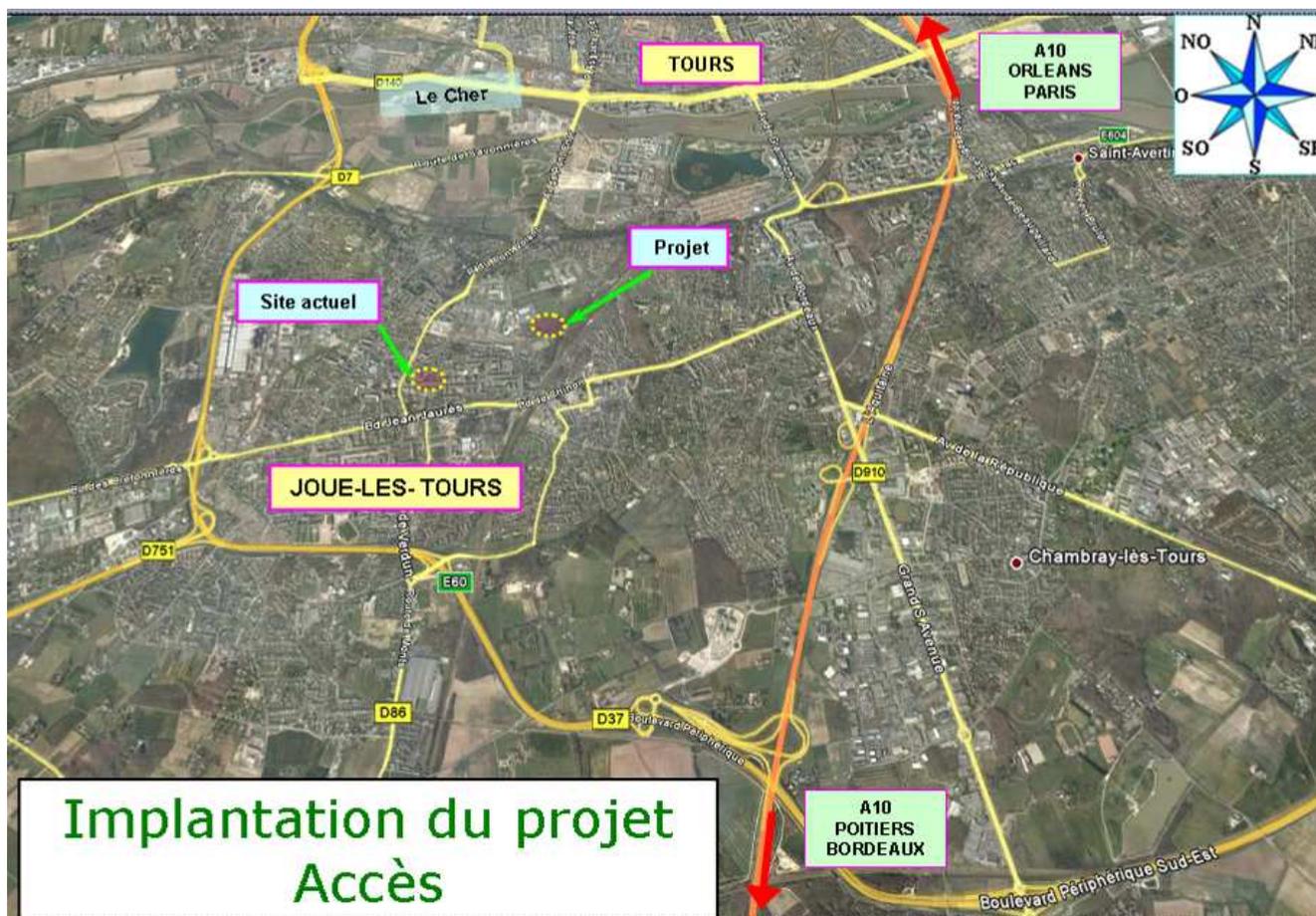
The image shows a handwritten signature in black ink over the printed name 'A. ESSALHI'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text 'MAISON DE RETRAITE DEBROU' at the top and '37300 QUE-LES-TOURS' at the bottom. In the center of the seal is a heraldic emblem featuring a castle or tower.

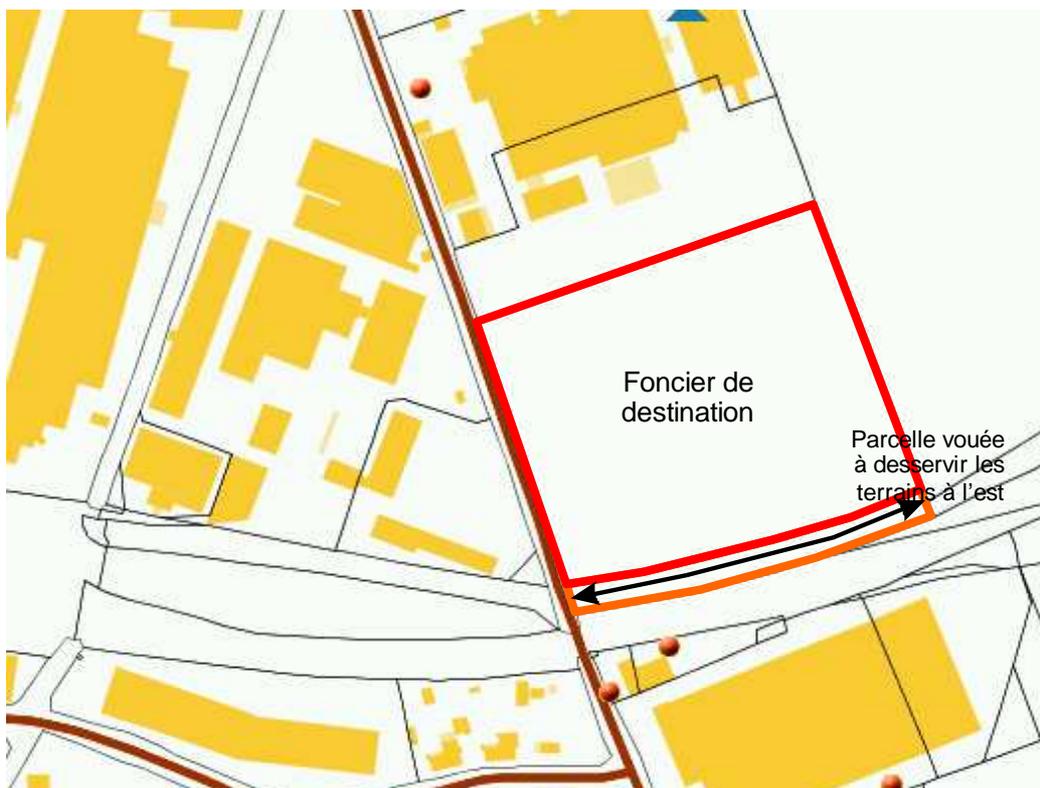
# PIÈCES À JOINDRE À VOTRE DOSSIER

## 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 propriétaire des locaux maître d'ouvrage de l'opération 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
- 4- Annexes 2, 5, 6, 7, 8 et 10 de l'arrêté du 22 octobre 2003 (PPI)
- 5- Document précisant la situation juridique des terrains et immeubles
- 6- Plan de situation, plan cadastral et plan de masse des travaux





7- Si financement par crédit bail : projet de contrat

8- Dossier technique (au moins au stade du programme technique détaillé, contrat de maîtrise d'œuvre signé et esquisse)

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

9- Pour les associations : copie de la publication au JO ou récépissé de déclaration en préfecture ainsi que les statuts

10- 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

11- Arrêté d'autorisation de l'établissement sollicitant la subvention

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

12- RIB original

13- Pièces comptables à fournir : derniers bilans et comptes de résultats approuvés et rapport du commissaire aux comptes/rapport de gestion du receveur

14- Copie de l'acte juridique engageant les travaux, pour le premier versement.

15- Le bordereau récapitulatif ou état d'acompte des dépenses 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 2<sup>nd</sup> versement.

16- Pour le dernier versement, le document d'attestation définitive de fin de travaux et :

- du décompte final (établissements publics)

- du 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 (établissements privés).

*Pour les dossiers concernant exclusivement la création d'un PASA, il n'est pas nécessaire de fournir les pièces n°4,5, 6, et 8.*

# FICHE D'IDENTITÉ

Compléter les trois rubriques :

## NOM DE L'ENTITE PROPRIÉTAIRE MAÎTRE D'OUVRAGE

Adresse : .....

☎ ..... Fax : .....

E-mail : .....

Statut de l'entité : .....

Représentant légal : .....

Qualité : .....

---

## NOM DE L'ENTITÉ GESTIONNAIRE

MAISON DE RETRAITE DEBROU.....

Adresse : 3, rue Debrou .....

37 300 JOUE LES TOURS.....

☎ 02 47 68 41 41 ..... Fax : 02 47 68 41 55.....

E-mail : directeur@mrdebrou.com.....

Statut de l'entité (association, EPS, SARL, etc.) : **ETABLISSEMENT PUBLIC AUTONOME** .....

Représentant légal : **Monsieur ABDELKABIRE ESSALHI**.....

Qualité : **DIRECTEUR** .....

N° de déclaration d'existence : .....

Date de déclaration : .....

---

## NOM DE L'ÉTABLISSEMENT

MAISON DE RETRAITE DEBROU .....

Adresse : 3, rue DEBROU.....

37 300 JOUE LES TOURS.....

☎ 02 47 68 41 41 ..... Fax : 02 47 68 41 55 .....

E-mail : directeur@mrdebrou.com.....

Directeur : .....

N° FINESS : **370000945**.....

Date du dernier arrêté d'autorisation : .....

Capacité totale autorisée : 237 .....

Date de signature de la convention tripartite : 25/10/2010 .....

---

## PERSONNE RESPONSABLE DU DOSSIER ET QUALITÉ :

NOM : **Monsieur ABDELKABIRE ESSALHI**

QUALITE : **DIRECTEUR**

TELÉPHONE : **02 47 68 41 41**

FAX : **02 47 68 41 55**

E-MAIL : **directeur@mrdebrou.com**

# A. DESCRIPTION TECHNIQUE

## 1. Nature de l'activité poursuivie par l'établissement

- Catégorie établissement : **EHPAD**
- Type de public accueilli : **Personnes âgées**
- Existence d'un projet d'établissement : oui  date 31/12/2009 non
- Existence d'un projet de vie : oui  date 31/12/2009 non
- Diversification des modes d'accompagnement offert par l'établissement :
  - accueil de jour : 0 place
  - accueil ou hébergement temporaire : 3 places
  - SSIAD : 0 place
  - Autres (préciser) : 0 place
- Existence de coopérations développées : oui  non

Si oui préciser :

- convention avec établissement de santé  date 23/02/2005 (CHRU de TOURS)
- convention avec établissements médico-sociaux  date 08/09/2008
- convention avec acteurs du domicile  date 11/12/2009
- participation à 1 réseau de santé/CLIC/autres  date 01/01/2009

## 2. Activités concernées par l'opération d'investissement

Places	Capacité totale de l'établissement		Capacité touchée par l'opération d'investissement (Places à moderniser et à créer)	Dont création de places nouvelles
	Autorisée	Installée		
Hébergement permanent	237	237	237	0
Accueil / hébergement temporaire	0	0	3	3
Accueil de jour*				
Accueil de nuit				
AUTRES : (préciser)				
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>240</b>	<b>240</b>

\* La capacité minimale des places d'accueil de jour est de :

- 6 places lorsque l'accueil de jour est adossé à un EHPAD
- 10 places pour un accueil de jour autonome.

## 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           | <input checked="" type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
| en totalité   | <input type="checkbox"/>            |     |                          |
| partiellement | <input checked="" type="checkbox"/> |     |                          |

Indiquer le nombre d'unité(s) Alzheimer PASA et/ou UHR ainsi que le nombre de places correspondantes :

Places	Capacité totale de places UHR/PASA (labellisées ou à labelliser) de l'établissement		Capacité touchée par l'investissement (Places à moderniser et à créer)	Dont création de places nouvelles
	Autorisée	Installée		
<b>Nombre Unité PASA*</b>	0	0		
Nombre de places***				
<b>Nombre Unité UHR**</b>				
Nombre de places***				
<b>TOTAL</b>				

\* Unité PASA : Pôle d'activités et de soins adaptés

\*\* Unité UHR : Unité d'hébergement renforcée

\*\*\* Une unité PASA ou UHR comprend de 12 à 14 places

A quelle date votre candidature à la labellisation a-t-elle été déposée auprès de l'ARS : **24/06/2011**

Si votre établissement intègre des places Alzheimer **ne constituant pas une unité PASA ou UHR** (ex : unité de vie Alzheimer...), indiquer dans le tableau ci-dessous le nombre de places Alzheimer concernées :

Places	Capacité totale de places Alzheimer de l'établissement		Capacité touchée par l'opération d'investissement (Places à moderniser et à créer)	Dont création de places nouvelles
	Autorisée	Installée		
<b>HP</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>56</b>	<b>4</b>
<b>HT</b>				
<b>AJ*</b>				

\* La capacité minimale des places d'accueil de jour Alzheimer est de :

- 6 places lorsque l'accueil de jour est adossé à un EHPAD
- 10 places pour un accueil de jour autonome.

## **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 : **237**
- 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 : **237 et 3 places d'Hébergement Temporaire**

### **3. Description qualitative de l'opération d'investissement**

Ci-dessous, synthétiser les principaux éléments de la note du promoteur (une page maximum)

#### **a) Opération globale :**

##### **1- Présentation de l'opération (nature, localisation, historique et enjeux)**

L'EHPAD DEBROU, situé à Joué-lès-Tours en Indre-et-Loire à proximité de la ville de TOURS (37), présente une capacité d'accueil de 237 résidents.

L'établissement était à l'origine un hospice civil puis il a fait l'objet de plusieurs extensions et restructurations au fil des années. La dernière extension réalisée est l'aie Est qui a été construite en 1991.

L'ensemble du bâtiment est en R+3, avec rez-de-chaussée et rez-de-jardin pour le bâtiment historique.

L'objectif de ce projet est de construire deux résidences de 120 lits sur un nouveau site. Les éléments qui ont mené à poser la reconstruction de l'établissement sur un nouveau site comme une nécessité sont :

- ⤴ L'inadaptation des cabinets de toilette (pas de douches dans les chambres), avec seulement 9 salles de bain communes pour 237 résidents ;
- ⤴ L'exiguïté de l'intégralité des chambres et 70 résidents en chambres doubles ;
- ⤴ L'établissement ne bénéficie pas d'espaces verts sur la parcelle accessibles pour les résidents ;
- ⤴ Les difficultés de fonctionnement liées à l'étalement de la structure et aux nombreux niveaux d'hébergement ;
- ⤴ Le manque de locaux périphériques adaptés (stockages insuffisants, cuisine vétuste, lingerie non fonctionnelle) ;
- ⤴ Les salles à manger exiguës ;
- ⤴ Les vestiaires dispersés et regroupés avec des stockages (et parfois avec des locaux techniques) ;
- ⤴ Le manque de locaux de soins ;
- ⤴ Le manque de système de sécurité incendie avec désenfumage dans le bâtiment historique ;
- ⤴ Enfin, l'établissement dispose d'un foncier d'une superficie de 8 400m<sup>2</sup> environ, avec des bâtiments de la Maison de Retraite qui couvrent quasiment la totalité de l'emprise foncière. Il existe très peu d'espaces extérieurs et de places de stationnement dans l'enceinte de l'établissement. Le nouveau site, d'une superficie de 19.000 m<sup>2</sup>, permettra la création de parcours de marche pour les résidents et de lieux de repos pour leurs proches et familles.

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

L'établissement doit actuellement faire face d'une part, à une augmentation du niveau de dépendance, et d'autre part, à la diversification des pathologies rencontrées, en particulier liées à la maladie d'Alzheimer et syndromes apparentés.

Ainsi, le projet architectural comporte des lieux de vie conformes aux attentes des résidents et des familles, tout en assurant un fonctionnement cohérent des activités périphériques (accueil, administration, activité soignante, logistique...) Tous les logements sont individuels, accessibles aux personnes handicapées (20m<sup>2</sup>) et pour permettre la vie à deux ou en couple, deux paires de chambres communicantes seront disponibles par unité de vie.

### 3- Périmètre du projet CNSA dans l'opération d'ensemble

L'établissement s'est fixé comme objectif l'accueil prioritaire des personnes âgées confrontées à la très grande dépendance physique et/ou psychique. Actuellement, 56% de la population accueillie présente des troubles de la mémoire, dont 70% d'entre eux présentent également des troubles du comportement. Située au cœur de l'agglomération tourangelle, la Maison de Retraite DEBROU se positionne ainsi et naturellement dans les projets de labellisation UHR et PASA. Le projet CNSA conforte et confirme la place de l'établissement comme un acteur indispensable de santé publique.

### 4- Opportunité et faisabilité de l'opération, contraintes

La commune de Joué-lès-Tours est implantée dans le département de l'Indre-et-Loire (37), en périphérie de Tours (120 000 habitants). Elle regroupe 40 000 habitants environ et fait partie de la Communauté d'agglomération Tours Plus qui réunit 14 communes pour une population totale de près de 265.000 habitants. L'établissement se situe au centre-ville de Joué-lès-Tours, à proximité de l'hôtel de ville et des commerces. Le terrain du nouveau site est situé dans la ZAC de la Gare, en limite Nord-Est de Joué-lès-Tours, à proximité du centre-ville de Joué-lès-Tours.

**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 ...)

Une démarche environnementale est associée au projet architectural pour permettre d'intégrer les notions de gestion de l'énergie, des prestations de confort et de pérennité des performances environnementales dans l'élaboration du programme. L'objectif label bâtiment « BBC » fait partie du cahier des charges. Les cibles définies comme prioritaires au sein du projet architectural sont les suivantes :

- Gestion de l'énergie (bâtiment THPE, solaire thermique, ventilation double flux) ;
- Maintenance et pérennité des performances environnementales (GTB, gaines techniques accessibles, galeries techniques, accessibilité aux terrasses) ;
- Confort hygrothermique (toitures terrasses partiellement végétalisées, protections solaires adaptées, travail sur l'inertie, Simulation Thermique Dynamique en phase études).

#### **b) Unité Alzheimer PASA :**

**6- Besoins et exigences essentielles que doit satisfaire l'unité PASA (réponse aux exigences du cahier des charges des PASA)**

**Le projet de PASA dispose-t-il :**

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

Notion de PASA éclaté ? **Oui**

Quels espaces sont réunis/éclatés ?

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

Il respecte le cahier des charges national définit au sein de la circulaire n° DGAS/DSS/DHOS/2009/195 du 06 juillet 2009 : l'architecture du PASA répond à une qualité d'usage des espaces et des équipements facilitant le travail des personnels. Le projet de vie et de soins du résident sont au centre du projet PASA. L'architecture permet des activités quotidiennes rappelant celles du domicile associées à des soins adaptés. Un soin particulier est porté à la lumière naturelle (fenêtre tout au long de la pièce d'activité et de repos), à la nature des matériaux utilisés, à l'entretien et au confort acoustique des lieux.

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

Il respecte également le cahier des charges national : la déambulation est gérable par des réponses architecturales spécifiques : les espaces sont dégagés ainsi qu'une zone particulière sans encombrement au sein du PASA est

prévue. L'orientation et la circulation seront facilitées par des zones de couleurs. Ainsi, l'organisation des espaces du PASA permettra une circulation libre et sécurisée des résidents déambulants.

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

Il respecte le cahier des charges national, là aussi : le positionnement des PASA répond aux besoins d'autonomie et d'intimité :

- logements individuels ;
- espaces personnalisés pour l'accueil des familles ;
- possibilité pour les familles de dormir sur place ;
- mise en place d'un référent institutionnel ;
- présence d'un médecin tous les jours de la semaine ;
- dossier de soins entièrement informatisé.

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

Les aspects réglementaires (accessibilité, sécurité incendie ...) font partie intégrante du cahier définit par le maître d'ouvrage.

#### 4. Caractéristiques du projet d'investissement

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage :

LOI MOP  CONCEPTION-REALISATION  CONTRAT DE PARTENARIAT  AUTRES

Procédure choisie : **assurée par le propriétaire avec assistance extérieure ou un conducteur d'opération**

**(AMO)**

.....  
.....

- Divers :

Intervention architecte bâtiments de France    oui     non

- Stade d'avancement des études :

- |                                |                                     |                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| ▪ Terrain acquis               | <input checked="" type="checkbox"/> |                     |
| ▪ Programme technique détaillé | <input checked="" type="checkbox"/> | date : janvier 2011 |
| ▪ Concours                     | <input checked="" type="checkbox"/> | date : juillet 2011 |
| ▪ APS déposé                   | <input type="checkbox"/>            | date :              |
| ▪ APD                          | <input type="checkbox"/>            |                     |
| ▪ Permis de construire déposé  | <input type="checkbox"/>            | date :              |
| ▪ Permis de construire obtenu  | <input type="checkbox"/>            | date :              |
| ▪ DCE                          | <input type="checkbox"/>            |                     |
| ▪ Consultation des entreprises | <input type="checkbox"/>            |                     |

- Principes de fonctionnement du projet architectural :

- Disponibilité du terrain : Le terrain est acquis.

- Nature des travaux (cocher les cases correspondantes) :

Construction : dans le cadre d'une : - création d'établissement   
- extension d'établissement  : sur site  sur autre site

Reconstruction : sur site  sur autre site

Restructuration existant : - Avec extension   
- Sans extension

Mise aux normes : - Avec projet de vie   
- Sans projet de vie

Etudes de faisabilité et de conception, ingénierie de projet.

**▪ Descriptif technique de l'opération d'investissement**

Description de l'opération	Surfaces totales avant l'opération d'investissement	Surfaces totales après l'opération d'investissement	Dont Restructuration	Dont Construction neuve
Surface utile (SU) projet global - dont projet éligible CNSA	6962 m <sup>2</sup> 6962 m <sup>2</sup>	8490 m <sup>2</sup> 8490 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	8490 m <sup>2</sup> 8490 m <sup>2</sup>
Surface dans œuvre (SDO) globale - dont projet éligible CNSA - dont unité(s) Alzheimer PASA - dont unité(s) Alzheimer UHR	10425 m <sup>2</sup> 10425 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	12512 m <sup>2</sup> 12512 m <sup>2</sup> 242 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	12512 m <sup>2</sup> 12512 m <sup>2</sup> 242 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Surface hors œuvre nette globale - dont projet éligible CNSA	11259 m <sup>2</sup> 11259 m <sup>2</sup>	12000 m <sup>2</sup> 12000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	12000 m <sup>2</sup> 12000 m <sup>2</sup>
Nombre global de chambres 1 lit (après travaux)	167	240	0	240
Nombre global de chambres à 2 lits (après travaux)	35	0	0	0
Nombre global de chambres à + de 2 lits (après travaux)	0	0	0	0
Surface minimale d'une chambre à 1 lit	12,2 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Surface minimale d'une chambre à 2 lits	21,3 m <sup>2</sup>	Sans objet, mais chambres communicantes	0 m <sup>2</sup>	Sans objet, mais chambres communicantes
Surface minimale d'une chambre à + de 2 lits		Sans objet		Sans objet
Autres espaces hors logistique et administration : - dont espaces de vie collectifs - dont espaces de soins	687 m <sup>2</sup> 499 m <sup>2</sup> 188 m <sup>2</sup>	1018 m <sup>2</sup> 694 m <sup>2</sup> 324 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	1018 m <sup>2</sup> 694 m <sup>2</sup> 324 m <sup>2</sup>

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

Superficie au lit (surface / nb de lits et/ou places)	35.4 m <sup>2</sup> SU	52.1 m <sup>2</sup> SDO
Superficie au lit et/ou place ↳ <b>unité PASA</b>	<b>8.6 m<sup>2</sup> SDO</b>	

**Mémo :** (Source : MAINH)

SU	La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile. Elle ne comprend donc pas : les circulations verticales et horizontales, les paliers d'étages, l'encombrement des murs, voiles, cloisons, gaines, poteaux... En revanche les halls d'entrée ainsi que les espaces d'attente et d'orientation sont inclus.
SDO	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. 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).
SHON	La surface de plancher hors œuvre nette SHON est obtenue en retranchant à la surface hors œuvre brute certaines surfaces particulières définies par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire du 12 novembre 1990, notamment les surfaces affectées au stationnement des véhicules, les surfaces non aménageables, ainsi que les terrasses loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée.

**Attention : SU < SDO < SHON**

# B. PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

## 1. Calendrier prévisionnel détaillé de réalisation

- Date prévisionnelle de lancement des travaux : .....décembre 2012
- Durée prévisionnelle des travaux : ..... 28 mois
- Date de livraison prévisionnelle du bâtiment : .....juin 2015
- Date prévisionnelle de mise en service : ..... juillet 2015

## 2. Coût prévisionnel de l'opération

	HT					TVA		TDC				
	PROJET GLOBAL	DONT PROJET ELIGIBLE CNSA	DONT UNITES ALZHEIMER PASA	DONT UNITES ALZHEIMER UHR	DONT ALZHEIMER HORS PASA/UHR	5,5%	19,6%	PROJET GLOBAL	DONT PROJET ELIGIBLE CNSA	DONT UNITES ALZHEIMER PASA	DONT UNITES ALZHEIMER UHR	DONT ALZHEIMER HORS PASA/UHR
DEFINITION DES PRIX												
COUT TRAVAUX	18 600 000 €	18 600 000 €	359 751 €	€	1 654 556 €	1 023 000 €	€	19 623 000 €	19 623 000 €	379 537 €	€	1 745 556 €
PRESTATIONS INTELLECTUELLES	2 972 203 €	2 972 203 €	57 487 €	€	264 391 €	127 428 €	128 444 €	3 228 075 €	3 228 075 €	62 436 €	3 €	287 152 €
AASSURANCES	429 016 €	429 016 €	8 298 €	€	38 163 €	€	€	429 016 €	429 016 €	8 298 €	€	38 163 €
PROVISIONS POUR DIVERS ALEAS	3 019 007 €	3 019 007 €	24 289 €	€	111 708 €	69 068 €	€	1 324 855 €	1 324 855 €	25 625 €	€	117 852 €
PROVISIONS POUR REVISION	2 998 710 €	2 998 710 €	58 392 €	€	268 555 €	166 045 €	€	3 185 053 €	3 185 053 €	61 603 €	€	283 325 €
COUT TRAVAUX GLOBAL	<b>26 276 014 €</b>	<b>26 276 014 €</b>	<b>508 216 €</b>	<b>€</b>	<b>2 337 372 €</b>	<b>1 385 542 €</b>	<b>128 444 €</b>	<b>27 790 000 €</b>	<b>27 790 000 €</b>	<b>537 498 €</b>	<b>€</b>	<b>2 472 048 €</b>
MOBILIERS	€	€	€	€	€	€	€	300 000 €	€	€	€	€
FONCIER	€	€	€	€	€	€	€	1 400 000 €	€	€	€	€
TOTAL	<b>26 276 014 €</b>	<b>26 276 014 €</b>	<b>508 216 €</b>	<b>€</b>	<b>2 337 372 €</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>29 490 000 €</b>	<b>27 790 000 €</b>	<b>537 498 €</b>	<b>€</b>	<b>2 472 048 €</b>

<b>DEPENSES</b>	<b>MONTANT (HT)</b>	<b>MONTANT (TDC)</b>	<b>RESSOURCES</b>	<b>MONTANT</b>	<b>%</b>
<b>TRAVAUX PROJET GLOBAL</b>	26 276 014 €	27 790 000€	<b>AIDE A L'INVESTISSEMENT CNSA</b>	3 753 600 €	12.73
<b>DONT PROJET ELIGIBLE CNSA</b>	26 276 014 €	27 790 000€	<b>FONDS PROPRES</b>	714 000 €	2.42
			<b>REGION</b>	€	
<b>DONT UNITES ALZHEIMER PASA</b>	508 216 €	537 498 €	<b>DEPARTEMENT</b>	4 443 750 €	15.07
<b>DONT UNITES ALZHEIMER UHR</b>	€	€	<b>COMMUNES OU GROUPEMENT DE COMMUNES</b>	€	
<b>DONT ALZHEIMER HORS PASA ET UHR</b>	2 337 372 €	2 472 048 €	<b>FONDS EUROPEENS</b>	€	
<b>MOBILIER</b>	(10) €	300 000€	<b>FOND COMPENSATION TVA</b>	€	
<b>FONCIER</b>	(12) €	1 400 000 €	<b>ORGANISMES DE PROTECTION SOCIALE (CRAM) :</b>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ CNAM - SUBVENTION</li> <li>- PRET A TAUX 0</li> <li>○ CNAV - SUBVENTION</li> <li>- PRET A TAUX 0</li> </ul>	€	€
<b>AUTRES :</b>	€	€	<b>PLS</b> AGREMENT OBTENU : OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/>	€	
			<b>EMPRUNTS AUPRES DES ORGANISMES BANCAIRES :</b>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ MONTANT</li> <li>○ DUREE</li> <li>○ TAUX</li> <li>○ ANNUITE</li> </ul>	18 578 650 €	63.00
			<b>CREDIT-BAIL</b>	€	
			<b>CNR</b>	€	
			<b>AUTRES :</b>	2 000 000 €	6.78
<b>TOTAUX</b>	(14) €	29 490 000€	<b>TOTAUX</b>	29 490 000 €	

### 3. Plan de financement prévisionnel de l'opération

**Coût du m<sup>2</sup> SDO construit de l'opération éligible CNSA : (27 790 000 / 12 512) = 2221€/m<sup>2</sup>**  
 (montant des travaux projet éligible CNSA TDC (4) / SDO projet CNSA)

- Dont en restructuration : ..... €/m<sup>2</sup>
  - ↳ **Dont unité PASA : ..... €/m<sup>2</sup>**
  - ↳ **Dont unité UHR : ..... €/m<sup>2</sup>**
- Dont en travaux neufs : .....2221 €/m<sup>2</sup>
  - ↳ **Dont unité PASA : .....2221 €/m<sup>2</sup>**
  - ↳ **Dont unité UHR : .....€/m<sup>2</sup>**

Rappel : la répartition du coût au m<sup>2</sup> du projet CNSA entre restructuration et travaux neufs est à déterminer par la maitre d'œuvre et doit être égale au coût m<sup>2</sup> SDO construit.

**Coût de l'opération éligible CNSA à la place:** ..... **115 197 €**  
 (montant des travaux projet éligible CNSA TDC (4) / nombre de places projet CNSA)

- ↳ **Dont unité PASA : ..... 2049 €/m<sup>2</sup>**

**Calcul de la dépense subventionnable : (12 512 m<sup>2</sup> \* 2000 €) : 25 024 000 €**

Ex: si TVA à 5,5 % [(coût m<sup>2</sup> SDO calculé si <1600 €, ou 1600 € sinon x nombre m<sup>2</sup> SDO opération CNSA) en restructuration + (coût m<sup>2</sup> SDO calculé si < 2000 € ou 2000 € sinon x nombre de m<sup>2</sup> SDO opération CNSA) en travaux neufs]

Mémo : Ce calcul ne concerne pas les DOM-TOM

- 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<sup>2</sup> plafond sont :
  - 2000 € TDC au m<sup>2</sup> (TVA à 5,5%) et 2 300 € TDC au m<sup>2</sup>(TVA à 19,6%) de surface dans œuvre (SDO) pour des travaux neufs,
  - 1600 € TDC au m<sup>2</sup> (TVA à 5,5%) et 1 800 € TDC au m<sup>2</sup>(TVA à 19,6%) de surface dans œuvre (SDO) pour les travaux de réhabilitation.

Attention, les coûts maximums plafonnés ne sont applicables que si les coûts au m<sup>2</sup> sont supérieurs aux plafonds.

- **Evolution du prix de journée hébergement envisagé (Champ obligatoire) :**

- **Le gestionnaire est le propriétaire des locaux :**

Prix de journée moyen départemental :	€/j	
Prix de journée hébergement actuel (avant travaux) : (hors ticket modérateur APA)	<b>51.54 €/j</b>	
	Avec subvention CNSA	Sans subvention CNSA
Augmentation du prix de journée liée au projet :	<b>15.22 €/j</b>	<b>18.40 €/j</b>
Prix de journée à l'ouverture des locaux (après travaux) : Année : <b>2015</b>	<b>63.47 €/j</b>	<b>66.65 €/j</b>

Signature et identité du représentant légal de l'entité gestionnaire + Cachet

(Le cas échéant) : Signature et identité du représentant légal de l'entité propriétaire maître d'ouvrage + Cachet

**AVIS SUR L'OPERATION**  
**À REMPLIR OBLIGATOIREMENT PAR L'ARS ET CONDITIONNANT LE TRAITEMENT**  
**DE LA PROGRAMMATION RÉGIONALE PAR LA CNSA**

L'établissement se situe dans un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville : oui  non

QUALITE DU PROJET PRESENTE :

.....  
 .....  
 .....  
 .....

LE PROJET REpond-T-IL AUX RECOMMANDATIONS, GUIDES, CAHIERS DES CHARGES ET REFERENTIELS APPLICABLES DANS LE CADRE DE L'ELABORATION D'UNE OPERATION D'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR MEDICO-SOCIAL POUR PERSONNES AGEES ET NOTAMMENT DANS LE CADRE DU PLAN ALZHEIMER ET MALADIES APPARENTEES 2008-2012, LES CAHIERS DES CHARGES DES PASA ET UHR :

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

AVIS SUR LA LABELLISATION UNITE(S) PASA :

FAVORABLE       DEFAVORABLE

TOTAL DU PROJET TDC :

€

COUT TOTAL DU PROJET CNSA  
 (HORS MOBILIER ET FONCIER) :

€

LA DEPENSE SUBVENTIONNABLE :

€

L'AIDE CNSA SOLLICITEE :

€

TAUX D'AIDE CNSA :

%

AVIS :  FAVORABLE       DEFAVORABLE

ARGUMENTATION :

.....  
 .....  
 .....  
 .....

RANG DE CLASSEMENT REGIONAL :

..... / .....