

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - deux et le 20 juin à 18h30,
Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A. .	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				GHIPPONI	Anne-Marie		X		Emmanuel HUGOU
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain	X			
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie	X			
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien	X			
CHAIX	Jacques			X		BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William	X			
POURRIERE	Denis	X						17	01	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents (P) : 17

Absents excusés ayant donné procuration : 01 (Madame Anne-Marie GHIPPONI à M. Emmanuel HUGOU, Maire)

Absents sans procuration : 01 : Jacques CHAIX

Délibération n° 2022-06-20-01

OBJET : Vente de la Maison de retraite propriété de la commune

Vu, le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2221-1 et suivants, et L2252-1 et suivants

Vu, le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale n° 7300-SD (référence 2022-83113-03595) du 13/04/2022,

Considérant, les propriétés communales sur lesquelles est implanté l'établissement également propriété de la commune, dénommé Le Verdon, qui accueille l'activité d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), situé 660 Chemin du Lac 83560 Saint Julien Le Montagnier, bien immobilier dépendant du domaine privé de la Commune,

Considérant, le projet de réhabilitation et de développement de l'établissement présenté par l'association Adapei Var Méditerranée, actuelle gestionnaire de l'EHPAD sous contrat de bail avec la Commune, projet soutenu par le Département du Var dans le cadre des compétences qui lui sont légalement dévolues en matière de gestion du Grand âge, ainsi que par l'ARS (Agence Régionale de la Santé), et destiné à être financé par les crédits publics de l'Etat affectés à la relance économique et spécifiquement pour les établissements médicaux sociaux, connus sous l'intitulé *Crédits du Ségur de la Santé*,

Considérant l'exposé du projet porté par l'Adapei, exposé lors de la séance du Conseil Municipal,

Considérant, l'offre d'achat remise par l'association Adapei, exposée lors de la séance du Conseil Municipal et préalablement transmise aux conseillers municipaux,

Considérant la note de synthèse associée au présent projet de délibération ainsi que l'ensemble des pièces annexées remises aux conseillers et exposée lors de la séance du Conseil Municipal,

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les éléments suivants :

La commune est propriétaire de l'EHPAD situé sur le territoire de notre commune dénommé *Le Verdon* actuellement géré par l'association ADAPEI par contrat de bail la liant à la commune, et sous autorisation / habilitation du Conseil Départemental s'agissant d'une offre habilitée à l'Aide Sociale.

Cet établissement existe depuis les années 70 lorsque notre ancien maire Maurice JANETTI, avait pris l'initiative de créer sur son territoire, à quelques pas de Saint-Pierre, une maison de retraite baptisée « Le Verdon ». Cet établissement, générateur d'emploi et indispensable pour l'accompagnement de nos aînés et leur famille, est ainsi toujours en exploitation.

Au fil des années l'association Verdon Accueil, exploitant historique, dont le Conseil d'Administration était composé d'élus et de membres du CCAS, a été confrontée à des difficultés de gestion. Cela procède à la fois de la nature spécifique de cette activité qui est très éloignée du cœur des compétences traditionnelles d'une commune, mais aussi des contraintes liées à la taille d'une structure importante pour une modeste commune comme la nôtre.

Au gré des différentes crises traversées dans ce dossier, la commune a dû faire face et assumer ses responsabilités de propriétaire de l'établissement.

En 2012 devant le risque de fermeture en raison des nécessités de remise aux normes et de remplacement des équipements très vieillissants, la commune a dû engager de très importants travaux.

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

En 2014, un prêt de 2 500 000 € d'euros a été ainsi contracté sur le budget municipal pour financer ces opérations engagées depuis 2012. Face à l'accumulation des dépassements financiers du chantier au fur et à mesure de l'ampleur des travaux à mener, c'est en définitive plus de 2 000 000€ supplémentaires de travaux d'investissement que la commune a dû financer entre 2012 et 2022.

En 2017, l'association gestionnaire de l'établissement ne pouvant plus faire face aux difficultés financières, il a fallu trouver un nouveau partenaire en la personne de l'association Adapei, acteur majeur de la gestion d'établissement de santé qui s'est portée volontaire à la reprise de notre établissement.

L'Adapei var-méditerranée est une association loi 1901, créée en 1961 et implantée en région Sud PACA, composée de bénévoles et de professionnels mobilisés autour d'une cause commune : permettre à chacun d'être un citoyen comme les autres et bénéficier de ses droits fondamentaux.

Son activité qui mobilise plus de 1 100 employés qualifiés dans le Var, est principalement orientée en direction des personnes en situation de handicap, autistes, polyhandicapées, et personnes âgées dépendante (grand âge).

L'association est financée par l'Agence régionale de santé (ARS), le Conseil départemental du Var et le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, elle compte 43 établissements et services, répartis en territoires et pôles.

Depuis l'année dernière la question de devoir programmer rapidement une nouvelle campagne de travaux de mise aux normes sur les années à venir se pose de nouveau. Il s'agit là de plusieurs centaines de milliers d'euros, voire de millions, car les problèmes liés au vieillissement des structures et à l'usage, notamment pour les parties les plus anciennes, sont légion : désamiantage, requalification du réseau d'eau chaude, du réseau d'assainissement, remise aux normes des réfectoires, de l'espace de cuisine collective, traitement des infiltrations d'eau en toiture, création d'une unité Alzheimer, réaménagement du cadre extérieur, mise en conformité des 44 chambres anciennes, etc ...

A ce jour, la commune assure toute la charge des responsabilités qui lui incombe mais le constat, fruit de cette accumulation au fil des années, devient de plus en plus pesant :

- les coûts annuels sur le budget de fonctionnement de la commune :

Chaque année, au titre des dépenses d'entretien courant des bâtiments et des installations qui incombent au propriétaire, ce sont des milliers d'euros que la commune doit prendre en charge sur ses propres dépenses courantes de fonctionnement, sommes qui grèvent d'autant nos finances et donc nos moyens.

- La dette :

Si le coût annuel du crédit contracté (les annuités) est aujourd'hui couvert par les loyers qui nous sont payés par l'Adapei, la commune se trouve pour autant à cause de cet emprunt en situation d'endettement à hauteur d'environ 1020 €/habitant, endettement concerné à 91 % par le prêt contracté pour les travaux de la Maison de Retraite, (et ce alors que la moyenne de l'endettement des communes de notre strate est de 684 €/habitant).

- Les 5 200 000 € de frais de travaux engagés à compter de 2012 :

Cette somme abyssale à l'échelle de notre commune, a très logiquement impacté lourdement nos comptes tout au long de ces années, en captant une part importante de notre autofinancement annuel ainsi que nos réserves financières alors disponibles. Ce sont explicitement autant de sommes qui n'ont pas pu être investies au service du reste du territoire. Si les investissements colossaux consentis par la commune ont permis de répondre à l'urgence des besoins des bâtiments, ils ne permettent pas de projeter l'exploitation de l'EHPAD pour les décennies à venir. Il va ainsi falloir à nouveau engager des investissements pour ancrer durablement, sur notre territoire, pour les 30 à 40 ans à venir la Résidence de Retraite Le Verdon.

Dans ce contexte, l'association Adapei a déposé, avec notre accord, un dossier de candidature pour tenter de bénéficier du vaste *plan national de relance économique* et de soutien en faveur des établissements de santé, dit « *Ségur de la santé* » (19 milliards d'euros d'investissement à l'échelle nationale).

Après examen le dossier de l'EHPAD « Le Verdon » a reçu une réponse favorable.

L'Etat (via l'Agence Régionale de la Santé – ARS), et le Département du Var (Autorité de tutelle de l'action sociale des territoires envers le Grand Âge), ont ainsi donné leur accord de principe pour un projet consacrant un investissement colossal de plus de 9 000 000 € et permettant de **transformer l'ensemble de l'établissement** au regard des nouvelles normes, faisant ainsi de l'EHPAD de Saint-Julien **un véritable site pilote** à l'échelle du Département.

Pour votre parfaite information actuellement 8 opérations de ce type sur les 140 EHPAD environ que compte le département du Var ont bénéficié d'une éligibilité à ces crédits *Ségur de la Santé*.

Aujourd'hui, l'ARS et le Département conditionnent leur accord à une régularisation de la situation « atypique » de l'établissement de Saint-Julien placé actuellement sous cette « double gestion » commune de Saint-Julien/Adapei.

Il est ainsi demandé à l'Adapei de sécuriser le dossier en devenant pleinement **propriétaire** de la structure, consolidant ainsi son positionnement pérenne sur l'établissement en sa qualité d'acteur professionnel de la gestion du grand âge.

C'est dans ce contexte, que depuis l'avis favorable de principe donné sur le financement du projet au titre des crédits *Ségur* du plan national d'investissement, **la commune a officiellement saisi le Service National des Domaines**, qui a la charge d'évaluer les biens publics, aux fins de détermination d'une valeur de l'établissement.

Le travail d'estimation, complexe en la circonstance compte tenu du caractère atypique du bien et de sa situation, a conduit le Service des Domaines à nous rendre mi-avril, son estimation.

L'établissement est ainsi estimé pour une valeur de **3 900 000 €** « *sous toute réserve quant aux travaux nécessités par l'état du bien* ». L'estimation officielle des Domaines est jointe à la présente.

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Cela signifie que cette somme est fixée sans tenir compte des éventuels travaux nécessaires selon la destination du bien, ce qui comprend en particulier les éventuelles mises aux normes et mises en sécurité évoquées ci-dessus.

Sur ces fondements, la commune a échangé avec l'Adapei afin de tenter de converger ensemble vers une proposition financière d'achat qui soit respectable pour la commune tout en ne compromettant pas l'équilibre financier du projet déposé auprès de l'ARS et du Département du Var.

Dans ce contexte, afin d'être assuré de la mobilisation de toutes les compétences au service des intérêts de la commune, Monsieur le Maire a sollicité et obtenu du Président du Département l'accompagnement en expertise et le soutien de ses services spécialisés de la Direction de l'Autonomie sur la conduite des échanges en cours.

Le 25/05/2022, faisant suite aux derniers échanges, l'Adapei a ainsi formulé officiellement une proposition d'achat à hauteur de 3 000 000 €.

Conformément à la réglementation, c'est au Conseil Municipal de se prononcer in fine sur cette proposition.

La date limite de clôture des dossiers du Plan national d'investissement « Ségur » est fixée au 30 juin.

☞ **En amont**, malgré le peu de temps qui a été laissé, et comme **Monsieur le Maire s'y est toujours publiquement engagé**, chaque habitant de notre commune a été informé de l'ensemble des points de ce dossier pour qu'il soit en mesure de partager son analyse en apportant ses remarques et réflexion durant les 14 jours qui ont précédé l'Assemblée de ce soir.

Ainsi, depuis le 07 juin dernier les documents présentant l'état de ce dossier, la proposition d'achat ainsi que l'estimation des domaines et le projet porté par l'Adapei ont été mis à la disposition de la population tant sur le site Internet de la Commune qu'en exemplaire papier en mairie.

Dès après que le projet nous a été présenté par l'Adapei, l'ensemble des membres du Conseil Municipal a également été convié à plusieurs réunions d'échanges et de présentations faites par Monsieur le Maire en séance de travail mais aussi au cours d'un précédent Conseil Municipal

De plus, afin que chacun puisse **partager son avis et ses observations**, un **registre officiel a été ouvert** à l'image des enquêtes publiques, à la fois numérique en ligne et papier en mairie.

L'ensemble des observations portées au registre a été régulièrement actualisé pour être consultable par tous en y incluant les réponses de Monsieur le Maire.

☞ L'ensemble de ces éléments et de ces circonstances m'amènent aujourd'hui à vous réunir pour vous demander de vous prononcer sur le projet d'achat qui nous a été remis et qui est joint en annexe à la présente.

Certes dans une vente, l'attention se porte toujours d'abord sur le montant brut de l'offre. En l'occurrence bien sûr certains ne manqueront pas de vouloir objecter que celui-ci est insuffisant, ne serait-ce qu'au regard de l'estimation vénale des domaines. Ce sentiment d'insuffisance est légitime puisque par définition nous recherchons naturellement toujours plus pour nos finances.

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Mais nous devons regarder au-delà du seul montant de 3 000 000 € qui sera versé à la commune, car cette offre est également contraignante pour l'acheteur quant à la réalisation du projet déposé.

Dans cette démarche s'inscrit ainsi en complément du prix versé, également la double garantie de préserver désormais les finances de Saint-Julien de toute obligation quant aux futurs investissements de mise aux normes, tout en garantissant aussi la pérennité sur plusieurs décennies de notre maison de retraite sur notre territoire, structure devenant même novatrice et pilote.

C'est cet investissement dans l'avenir que la commune assumerait en acceptant un prix en deçà de l'estimation des Domaines à 3 900 000 €, estimant que les 900 000 € d'écart sont justifiés par l'intérêt général de permettre la pérennité de ce service sur le territoire.

En effet, M. le Maire précise que le projet à réaliser auquel la vente est conditionnée, est soutenu par conventionnement par l'Agence Régionale de la Santé par l'attribution des crédits d'Etat susmentionnés (Ségur de la santé) et le Conseil Départemental par le biais des autorisations de tarification en lien avec l'éligibilité de l'établissement au financement de l'aide sociale. L'intérêt général de premier plan que constitue ce projet et qui justifie la différence de prix accordée par la commune par rapport au montant de l'estimation des Domaines, est ainsi démontré par les soutiens financiers et contractuels des deux acteurs institutionnels susnommés. La Commune peut ainsi soutenir activement et permettre, la présence de l'action publique à destination de la prise en charge du Grand âge et de la dépendance portée par cet établissement.

Enfin, et en prime, il restera tout de même à la commune, après notamment le solde de l'encours du crédit des travaux engagés depuis 2012, une enveloppe d'environ 1 000 000 €, somme réellement très conséquente à l'échelle de nos finances.

La conjonction entre les économies à venir par les dépenses qui seront évitées, et la perception de cette importante somme à la vente, ouvrirait en effet des possibilités vraiment nouvelles d'investissements sur la commune, pour des besoins manifestes : infrastructures, sociales, scolaires, patrimoniales, touristiques, culturelles, sportives ou associatives...

Ainsi, en amont d'une éventuelle finalisation de la vente, qui interviendrait administrativement en décembre 2023 selon les projections actuelles, nous pourrions réfléchir ensemble dans une dynamique participative de consultation de la population, aux projets que nous pourrions porter sous ces nouveaux auspices financiers pour que cette vente porte pleinement son fruit.

En matière de gestion publique comme dans notre vie quotidienne, les décisions doivent être prises non pas dans un absolu souhaité ou souhaitable, mais bien en faits et en circonstances.

C'est dans ce contexte, en pleine connaissance de la situation dont nous avons hérités, désormais partagée également avec tous nos concitoyens, enrichi de leurs contributions, et avec le souhait de préserver notre avenir, que je vous propose d'avaliser cette offre à hauteur de 3 000 000 €.

Il faut noter également que seules les emprises foncières immédiatement nécessaires au fonctionnement du futur établissement son concernées par cette vente comme précisé dans la proposition d'achat. La commune conservera donc la propriété des vastes reliquats fonciers des parcelles restantes (cf plans joints).

Bien sûr et enfin, cette vente est assortie de nombreuses clauses, conditions et garanties que la commune a exigées notamment s'agissant de la finalité du projet, ce que garantit par ailleurs le portage financier du Département et de l'ARS.

Enfin, dans le cadre des dispositions courantes en la matière et notamment l'article L2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune se portera en garantie pour 50% et conseil départemental pour 50%, de l'emprunt spécifique qui sera contracté au budget d'investissement de cette opération. Cette garantie d'emprunt concerne la dette de l'ordre de 7 M€ TTC sur 40 ans, que l'Adapei contractualisera au titre d'un financement PLS (Prêt Locatif Social).

Aux côtés de l'équipe municipale et de nos administrés je serai fier qu'ainsi notre Maison de retraite, héritage des années passées, se profile dans un avenir renouvelé au cœur de notre commune.

Au regard des capacités d'investissements retrouvées et du désendettement que nous aurons pu mener, Saint Julien pourra dès lors s'offrir, de prometteuses perspectives de création d'équipements.

LE CONSEIL MUNICIPAL : Oui l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré :

APPROUVE l'exposé qui précède,

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à effectuer la vente des biens immobiliers, bâtiments et parcelles entières ou pour parties, telles que désignées dans l'estimation des Domaines annexée, et aux conditions engageant les deux parties formulées dans la proposition d'achat remise par l'association ADAPEI pour un montant à hauteur de 3 000 000 € (trois millions d'euros),
- A signer tout document nécessaire à la mise en œuvre des différents engagements portés dans cette décision de vente.

Sont jointes et annexées à la présente délibération les pièces suivantes :

- Estimation financière du service des Domaines à hauteur de 3 900 000 €
- Présentation pédagogique par l'Adapei du futur projet de différentes réalisations de réhabilitation et de développement de l'EHPAD Le Verdon, objet de la présente décision
- Proposition d'achat formulée par l'association ADAPEI en date du 31 mai 2022

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Le vote est :

Adoption à la majorité :

14 POUR

04 CONTRE (*Mmes et Mrs : Cyrille Hours, Mireille Grattapaglia, Eric Jourdan et William D'heilly*)

00 ABSTENTION

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits



Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



7300 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Le 13/04/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Le Directeur à

Pôle d'évaluation domaniale

Place Desagne/ Centre Mayol / CS 91409
83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35

mél. : ddfip03.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

COMMUNE DE ST JULIEN

Affaire suivie par : Audrey FREZE

téléphone : 04 94 03 81 76 / 07 61 59 15 06

courriel : audrey.freze@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6584020

Réf. OSE : 2022-88113-03595

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Propriété bâtie à usage d'EHPAD

Adresse du bien : 660 Chemin du Lac 83560 SAINT JULIEN

Valeur vénale : 3 900 000 € estimée libre

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JULIEN

Affaire suivie par : Caroline FERRIGNIO

2 – DATE

de consultation : 17/01/22

de réception : 17/01/22

de visite : 21/02/2022

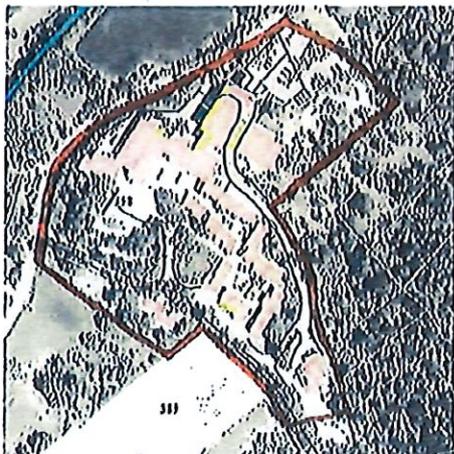
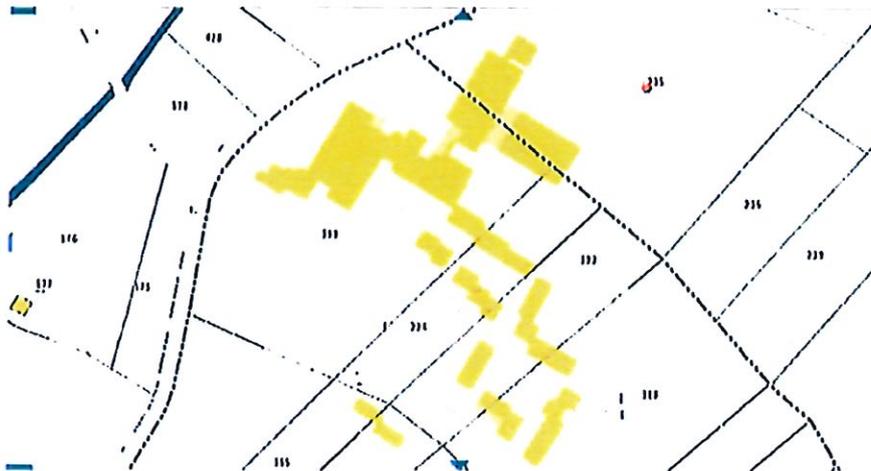
de dossier en état : 12/04/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation d'une propriété bâtie à usage d'EHPAD, dénommée « Verdon Accueil », dans le cadre d'un projet de cession au profit de l'organisme actuellement gestionnaire et locataire de la structure, l'ADAPEI.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE ST JULIEN



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Extension 2018 :



Partie ancienne



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

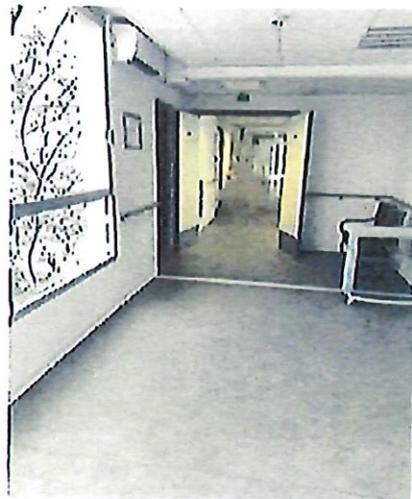
Besnier
Levraut

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Darnum :



Intérieur :



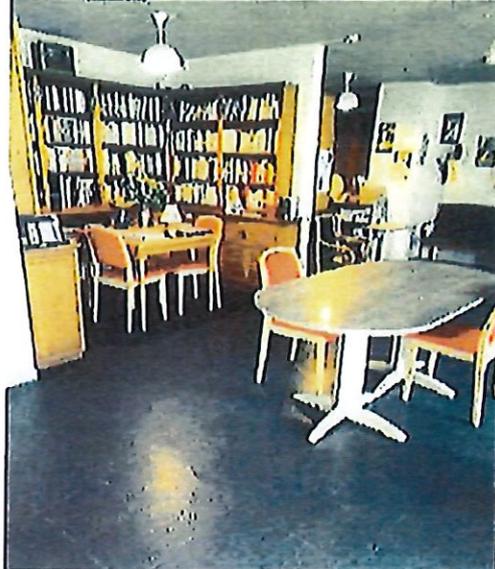
Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Superficie - Cadastre :

Secton	Parcelle	Sup. Ha a ca	Tènement déclaré	Adresse- zonage
AW	235	00 70 60	00 46 10	660 Chemin du Lac, ST JULIEN
AW	384	00 15 27	00 02 60	
AW	387	00 15 40	00 06 40	
AW	388	00 47 18	00 25 80	
AW	392	00 14 82	00 04 60	
AW	393	00 21 38	00 16 00	
AW	398	00 71 30	00 71 30	
AW	394	00 18 18	00 18 18	
AW	395	00 11 75	00 03 90	
AW	397	00 36 50	00 06 20	
TOTAL		02 32 90	02 01 08	

Descriptif du bien :

Situé Chemin du Lac, un vaste tènement de configuration irrégulière de 20 108 m² environ à détacher d'une unité foncière de plus grande superficie, sur lequel est édifié l'EHPAD Verdon Accueil. Il s'agit d'un bâtiment classé ERP de 4^e catégorie, présentant une capacité d'hébergement de 80 personnes, capacité d'accueil du public de 192 personnes (Audit ING & V) 114 personnes (PV commission de sécurité du 20/01/2022) + 20 personnels.

Le site dispose de deux accès sur la route du Lac, fermés par portails métalliques, l'un au niveau de l'entrée du bâtiment principal, le second une cinquantaine de mètres plus loin desservant le parking personnel et visiteurs.

La structure d'accueil se compose :

- d'un premier bâtiment édifié autour de 1970 où se situe l'entrée principale de l'établissement.

Il comprend :

* en RDC : un guichet d'accueil, des bureaux dont le bureau Direction, des locaux techniques, un salon destiné aux résidents, les salles à manger, la cuisine, des vestiaires, un espace bibliothèque, des sanitaires.

* en R + 1 et R + 2 : 44 chambres, salles de douches communes, local de stockage, local DASRU, un pôle médical avec salle de kinésithérapie, bureau médecin, infirmerie, - le pôle médical a été créé en même temps que l'extension et est donc très récent.

Les chambres disposent d'une salle d'eau/WC, mais avec bac de douche surélevé.

Les circulations en revanche ont été intégralement refaites (cf. ci-dessous - rénovations 2013-2018 lors de la construction de l'extension).

À noter que les chambres bénéficiaient d'un petit balcon, aujourd'hui condamné.

* à l'extrémité sud du RDC, se trouve le PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) avec salle de luminothérapie, salle d'activités, salle de repos notamment, lève-malade (en panne).

* non rattaché à ce bâtiment mais à proximité immédiate et dans son prolongement, un grand barnum à usage de salle d'activité, salle des fêtes etc (structure métallique et toile plastique).

* ainsi qu'un local annexe.

- d'un second bâtiment constituant l'extension réalisée en 2018, édifié en R + 2, avec RDC semi-enterré.

36 chambres réparties entre R + 1 et R +2, aux normes PMR. On trouve également aux étages des locaux techniques, deux évacuations pompiers latérales, un salon résident.

Au RDC : Salle du personnel, local de stockage, dépositoire, local chauffe-eau, local matériel médical, vestiaires hommes et femmes ...

- d'un ensemble de 32/34 pavillons inoccupés à ce jour, majoritairement de plain-pied, se composant d'un coin cuisine, d'une pièce principale ainsi que d'une salle d'eau/WC.

- de garages dont une partie doubles situés à l'extrémité Sud de la propriété

- d'ateliers.

Surfaces :**hors ateliers, garages, pavillons:**

	nombre	m ²		surface moyenne
chambres ancien T1	42	735	Estimation*	17,5
chambre ancien T1bis	2	51	Estimation*	25,5
chambres neuves	36	732	Estimation*	20,3
SU chambres		1 518	Estimation*	
PASA ancien		153	Estimation*	
locaux de services ancien		807	Estimation*	
locaux de services ancien		960	Estimation*	
locaux de services neuf		520	Estimation*	
locaux back office		Compris	Estimation*	
locaux techniques		Compris	Estimation*	
SU ancien		1 746		
SU neuf		1 252		
SU EHPAD		2 998	Estimation*	
couloirs (estimation)	15%	427	Estimation*	
SDO ancien		1 985	Estimation*	45 m ² SDO/chambre
SDO neuf		1 502	Estimation*	42 m ² SDO/chambre
SDO total		3 487	Estimation*	44 m ² SDO/chambre
SDP ancien	0,98	2 025		
SDP neuf	0,98	1 533		
SDP (estimation)	0,98	3 559	Estimation*	

*Estimation : données obtenues sur des plans et mesures faites sur site - Non contractuelle
Seule un relevé de géomètre précis peut permettre de connaître les surfaces exactes

Ateliers, garages, pavillons:

768 m² + 118 m² + 90 m²

- Pavillons : environ 24 m² par pavillon, pour 32 pavillons d'après une étude d'architecte commandée par l'acquéreur.
- Ateliers : étude mentionnée ci-dessus: environ 118 m²
- Garages : à partir du mesurage au plan cadastral : 90 m² environ

État et Équipements :

- * partie ancienne : gerflor au sol, volets acier, climatisation parties communes; chauffage électrique
 - * partie récente : gerflor au sol, radiateurs à eau avec pompe chaleur + partie solaire
 - bâtiment principal :
- Équipements des parties communes en RDC vieillissants, parties communes en très bon état en R + 1

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

et R +2. État moyen des chambres. Problématique des bacs de douche surélevés, infiltrations toiture, bâtiment amianté. Façades en assez mauvais état.

- extension : excellent état de l'ensemble

- pavillons : Assez mauvais état selon les unités.

- la commission de sécurité de janvier 2022 relève 41 observations et émet un avis défavorable :

Cet avis est illé :

1. à la présence récurrente de nombreuses observations électriques (autres planifiées) mais toujours non réalisées au jour de la commission.

- à l'absence de fonctionnement du moyen d'alerte des secours sous coupure électrique

Comme indiqué plus bas, les armoires électriques ont été remplacées suite à cet avis par la commune, qui a confirmé que les travaux indispensables correspondants ont été réalisés.

Observation :

Le consultant indique que le bien est en conformité avec les prescriptions réglementaires pour le fonctionnement de l'EHPAD et avoir investi près de 5 millions d'euros en 10 ans dans le bien.

Les travaux d'entretien suivants ont été réalisés depuis 2011 :

1) Phase 1 : de Septembre 2013 à Janvier 2017 : construction de l'extension (nouveau bâtiment) et des liaisons avec l'ancien bâtiment

2) Phase 2 : de Mars 2017 à Décembre 2017 : Construction du pôle médical et rénovation des circulations de l'aile EST jusqu'à la cage d'escalier (circulation, portes des chambres, désenfumage, PPS 1 et 2, Chambres 34 et 63, local linge propre / linge sale).

3) Phase 3 : de Janvier 2018 à Août 2018 : Rénovation aile OUEST jusqu'à la cage d'escalier de l'aile EST (démontage ascenseur HS, désamiantage, circulation, portes des chambres, désenfumage, chambres 35 et 56, création des sanitaires PMR RdC, 1er étage, 2eme étage, des salles de bains communes 1er et 2eme étages, locaux DASRI et Oxygène, toitures cage d'ascenseur et aile OUEST au dessus des couloirs car pose des extracteurs de fumées).

(éléments communiqués par le consultant par courriel du 21 mars 2022).

5 -- SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de ST JULIEN.

- Situation d'occupation :

- Bail de location du 1^{er} décembre 2004 initialement consenti par la commune de St Julien à l'association Verdon Accueil pour une durée de 30 ans du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2034.
- Avenant n° 1 du 31/08/2007 portant le loyer à 27 688,54 € annuels.
- Avenant n° 2 du 07/02/2013 portant le loyer annuel à 56 212,80 €.
- Avenant n° 3 du 10/06/2013 rallongeant la durée de bail de 11 ans, soit jusqu'en 2045.
- Avenant n° 4 signé le - non indiqué, dans le cadre de l'extension des locaux, portant le loyer à 135 462 € à partir de la livraison de la 1^{ère} phase des travaux et à compter de l'achèvement de la dernière phase de travaux à 166 145 €, loyer fixe pour une durée de 5 années, jusqu'au 31/12/2022.
- Avenant n° 5 du 29/01/2018.

Traité de fusion absorption du 29 avril 2019 de l'association Verdon Accueil par l'ADAPEI du Var :

Est transféré dans le cadre de l'apport-fusion le droit au bail des locaux d'exploitation sis à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER consenti par acte sous seings privés le 1^{er} décembre 2004 par la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER à l'Association VERDON ACCUEIL, et modifié par divers avenants, pour une durée initiale de 30 années - portée à 45 années par avenant N°3 du 10 Juin 2013, soit du 1^{er} Septembre 2004 au 31 Août 2045. Lesdits locaux à usage d'une résidence de retraite sont situés à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER (83560) - Chemin du Lac N°660.

Le Conseil Municipal réuni le 10 Juin 2013 a approuvé la régularisation d'une convention de partenariat entre la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER et l'Association VERDON ACCUEIL à l'effet de définir les obligations de prise en charge des deux structures suite aux travaux d'extension et de réhabilitation partielle de la Résidence.
Par avenant N°6 du 20 Novembre 2018, la désignation des immeubles loués a été modifiée en conséquence desdits travaux.

Le montant du loyer, initialement fixé à 54 881,65 €, a été porté à 135 462 € par an à compter de la date de livraison de la première phase de travaux, puis à 166 145 € par an à compter du 1^{er} Janvier 2019.

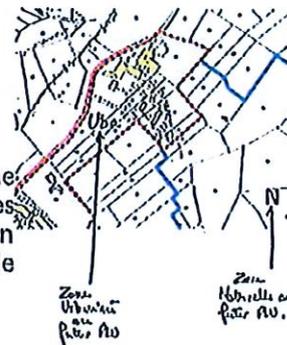
- Origine de propriété : Non précisé – sans intérêt pour l'estimation.

Remarque : Il ne sera pas approché la valeur vénale du bien réelle telle que résultant de la situation d'occupation qui l'impacte mais sous toutes réserves et de manière fictive à ce jour, la valeur du bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME - RÉSEAUX

RNU

Au futur PLU : Zone Uba pour la partie à céder



La parcelle AX 397 est grevée d'un emplacement réservé : création d'une voie de desserte entre le CVO.5 et le CD 69 (plateforme 7m)'. Les parcelles AW 235, 384, 387, 388, 393, 394, 398 sont situées dans la zone de protection de canalisation de gaz et dans une zone soumise à autorisation de défrichement.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer. Les méthodes par le rendement locatif et par comparaison au nombre de lits ont également été étudiées mais ne seront pas retenues.

La valeur vénale actuelle et réelle du bien peut être estimée à 3 900 000 €.

Une marge de 10 % peut être laissée à la libre appréciation du consultant.

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

La présente estimation est établie dans le cadre d'une approche en valeur vénale, sous toute réserve quant aux travaux nécessités par l'état du bien.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le Responsable du pôle Partenaires

Gérard BLANC
Administrateur Général des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Siège social

L'Impérial B • Parc Valgora
199 avenue Ambroise Paré
83160 La Valette-du-Var
04.94.20.42.91 • siege@adapei83.fr
SIRET 300.586.179.00446

Hôtel de Ville
A l'attention de Monsieur le Maire
22 Rue de l'Hôtel de ville
83560 Saint-Julien

La Valette du Var, le 31 mai 2022

Objet : Offre d'acquisition de votre établissement
Réf. : DP-CV-AM 2022-91
LRAR : 2C 163 207 0305 7

Monsieur le Maire,

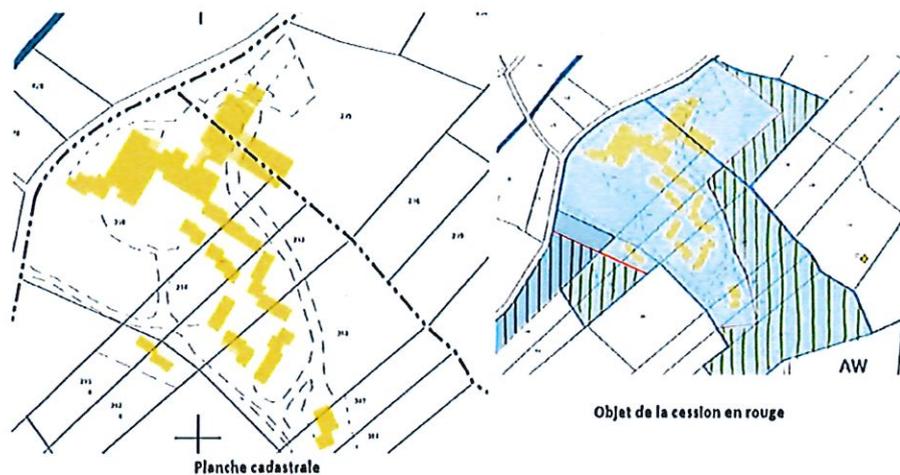
Suite à notre dernier échange avec votre Directeur Général des Services et vous-même le 19 mai 2022 et après réunion de concertation avec nos autorités de contrôle et financeurs, nous vous confirmons par cette correspondance notre offre d'acquisition de l'Ehpad Le Verdon implanté sur votre commune Saint Julien de Montagnier.

Nous avons bien compris deux points structurants qui vous sont chers :

- ✓ Votre première ambition dans le cadre de ce dossier reste la qualité du projet d'EHPAD que nous serons en mesure de proposer tant sur le plan du projet architectural, projet de vie, services rendus aux résidents, confort des personnels et enfin accessibilité financière pour tous. La Ville a déjà réalisé de très lourds investissements pour donner un nouvel élan à l'EHPAD du Verdon et par la présente, elle consent un effort conséquent au regard de l'avis des Domaines. Vous attendez en retour de ce partenariat un nouvel EHPAD projeté dans son avenir dans les 40 ans à venir, aux services des habitants de Saint Julien de Montagnier comme aussi de l'ensemble du territoire du haut Var.
- ✓ Vous avez compris la contrainte temporelle du 30 juin 2022 que nous avons pour tenir la date de dépôt d'un dossier dans le cadre du SEGUR de la santé pour une subvention de 3.000.000 € et donc, d'un besoin d'avoir une intention de faire de votre part avant le 31 mai 2022. Néanmoins, vous insistez sur le fait que votre accord de principe en tant que Maire sur la présente offre reste néanmoins conditionné évidemment à l'accord de votre conseil municipal qui se tiendra au plus tard le 20 juin 2022.

1. PERIMETRE DE NOTRE OFFRE

- ✓ Adresse : 660 Chemin du Lac, à St Julien le Montagnier (83560)
- ✓ Contenance du terrain : environ 2 ha
- ✓ Ces parcelles comprennent :
 - 1 EHPAD de 80 lits (36 chambres neuves livrées en 2019 – 44 chambres anciennes datant de 1970),
 - 1 PASA (pôle d'activité et de soins adaptés – maladie neuro-dégénératives),
 - 32 pavillons (ancien logements foyers), 4 garages, et 1 atelier.
- ✓ Parcelles cadastrales :
 - Section AW parcelles N° 398, 394 : en totalité,
 - Section AW parcelles N°235, 384, 387, 388, 392, 393, 395, 397 : en partie.



2. OFFRE DE PRIX

Notre offre d'acquisition s'établit au prix de :

3 M€ TTC

Trois millions d'Euros toutes taxes comprises

Le régime de TVA de cette transaction dépendra de la nature des financements et du statut d'assujéti des parties. Nous vous proposons qu'il soit traité par nos conseils respectifs.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette offre s'entend avec les conditions suspensives usuelles (hypothèques, préemption...) et les conditions suspensives spécifiques suivantes :

- ✓ Réalisation d'un diagnostic amiante avant démolition dans l'EHPAD ancien qui n'induisse pas un budget de désamiantage supérieur à 250 k€ HT.
Nous nous engageons à réaliser ce diagnostic dans les 3 mois suivant la signature du compromis.

En cas de réalisation de la vente après réalisation de cette condition suspensive, l'ADAPEI s'engage à faire son affaire personnelle d'un éventuel surcoût de réalisation des travaux par rapport à l'estimation initiale.

- ✓ Accord au titre du Ségur Investissement de la Région d'un Plan d'Aide à l'Investissement (PAI) d'un montant de 3 M€, délivrée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)
Nous nous engageons à déposer le dossier nécessaire pour solliciter un PAI, au plus tard le 30 juin 2022, sous réserve d'un accord de votre part sur la présente au plus tard le 31 mai 2022.
Cet accord de la CNSA devrait être obtenu au plus tard le 30 juin 2023.

- ✓ Agrément des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du VAR pour un Prêt Locatif Social (PLS) à hauteur de 7 M€ TTC sur une durée de 40 ans, pour la rénovation-extension du nouvel EHPAD de 80 lits, soit 50% du coût total de l'opération d'achat et de rénovation.
Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023.
Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.

- ✓ Obtention d'une garantie d'emprunt de la part de votre collectivité pour 50% de la dette et conseil départemental pour 50% de la dette du budget d'investissement de cette opération. Cette garantie d'emprunt concerne la dette de l'ordre de 7 M€ TTC sur 40 ans, que nous contractualiserons au titre d'un financement PLS.
Le Conseil départemental du Var nous a d'ores et déjà donné son accord de principe sur cette garantie à 50%.
Nous nous engageons à déposer la demande de garantie au plus tard le mois de l'obtention de l'agrément qui devra nous être donné au plus tard le 31 novembre 2023.

- ✓ Agrément du Département du Var pour un tarif Hébergement revu à la hausse de l'ordre de 5 € TTC/jour/lit.
Nous nous engageons à déposer la demande d'agrément au plus tard le 30 avril 2023.
Cet agrément devra être obtenu au plus tard le 31 septembre 2023.

- ✓ Obtention d'un Permis de Construire purgé de tous délai de recours et retrait, pour la réunification rénovation, extension et mise aux normes des deux EHPAD neuf et ancien en vue de réaliser un EHPAD de 80 lits, un PASA, une unité de vie protégée et les espaces servant attenants.
Nous nous engageons à diligenter les études nécessaires pour permettre le dépôt de ce permis de construire au plus tard le 28 février 2023.

4. Clauses particulières

Désireux de mener à bien l'acquisition de cet ensemble immobilier en vue de remettre aux normes l'EHPAD pour commencer, nous vous proposons de mettre en place des comités de pilotage réguliers, afin de faire le point sur l'avancée des conditions suspensives en termes de montants, délais et validations.

Si une des conditions suspensives venait à poser un problème, nous essaierons, ensemble, de trouver le meilleur compromis avec les autorités départementales et ARS pour résoudre les éventuelles difficultés.

En complément, il est rappelé :

- ✓ que le bail en cours au profit de l'ADAPEI se poursuivra normalement pendant toute la durée de la promesse de vente.

- ✓ que la partie du site non louée à l'ADAPEI devra être libre de toute location et occupation au jour de l'acte authentique de vente.

5. Durée de la Promesse Unilatérale de Vente

Nous vous proposons une promesse unilatérale d'une durée de 16 mois. Si nous régularisons la promesse de vente ensemble en juin 2022, nous pourrions ainsi passer l'acte authentique 16 mois plus tard soit en décembre 2023.

6. Indemnité d'immobilisation & déroulé opérationnel

A titre d'indemnité d'immobilisation, nous acceptons la somme de 5% du prix de vente soit 150.000 €. Cependant, afin de ne pas gréver inutilement la trésorerie de l'ADAPEI, qui sera sur ce dossier fortement sollicitée, nous proposons que cette indemnité ne fasse l'objet ni d'un versement lors de la promesse de vente, ni d'une caution bancaire.

Sur le plan opérationnel, deux étapes structurantes doivent ainsi s'enclencher :

- ✓ **Etape N°1** : votre accord sur la présente au plus tard le 31 mai 2022 pour nous permettre de déposer un dossier de financement PAI de 3 M€, au plus tard le 30 juin 2022.
- ✓ **Etape N°2** : signature ensemble de la promesse de vente dans les meilleurs délais possibles suite à délibération du Conseil Municipal, sur la base de cet accord en vue de démarrer les séquences de travail suivantes :
 - **Séquence N° 1 : Dossier technique et architectural**
 - **Séquence N° 2 : Constitution du Budget d'Investissement final et détermination du loyer d'équilibre**

Une fois le dossier technique bouclé au dépôt du PC, nous finaliserons à la fois le budget d'investissement global de l'opération incluant le coût de l'acquisition, les taxes, les coûts travaux, les honoraires techniques et les honoraires de maîtrise d'ouvrage. Puis nous réaliserons les simulations d'exploitation définitives pour boucler le loyer d'équilibre et donc le tarif hébergement.

■ Séquence N° 3 : Dépôt des demandes d'agrément de financement et tutélares

A titre indicatif :

	Durée prévisionnelle	Date prévisionnelle
ETAPE N°1 - SEGUR DE LA SANTE		
Signature offre de la ville		31/05/2022
Rédaction du programme	1 mois	30/06/2022
Réalisation du dossier PAI	1 mois	30/06/2022
Validation par les tutelles		30/06/2022
Dépôt du dossier SEGUR santé		30/06/2022
ETAPE N°1 - LEEVE DES CONDITIONS SUSPENSIVES		
Signature promesse de vente	2 mois	Juillet-22
Séquence N° 1 : Dossier technique et architecturale		
Contractualisation équipe de conception/réalisation [en masquée de la rédaction de la promesse]	2 mois	
Réalisation de l'esquisse - APS - APD [dont diagnostique amiante avant démolition]	6 mois	Janvier-23
Réalisation du PC	1 mois	février-23
Dépôt du PC		février-23
Instruction du PC	5 mois	Juillet-23
PRO-DCE	6 mois	octobre-23
[en partie en masquée avec l'instruction et purge du PC]		
Purge du PC	3 mois	octobre-23
Séquence N° 2 : Constitution du Budget d'investissement finale et du loyer d'équilibre		
Budget d'investissement globale de l'opération	3 mois	mai-23
Simulations d'exploitation définitive pour boucler le loyer d'équilibre et donc le tarif hébergement.	2 mois	mai-23
Dossier financier bouclée		mai-23
Séquence N° 3 : Dépôt des demandes d'agrément de financement et tutélares		
Dépôt agrément tutelle - tarif hébergement	2 mois	avril-23
Obtention de l'agrément tutelle - tarif hébergement	2 mois	Juin-23
Dépôt agrément DDTM financement PLS sociale	2 mois	avril-23
Obtention de l'agrément DDT - financement PLS sociale	5 mois	septembre-23
Réitération de la promesse	2 mois	décembre-23
Démarrage des travaux	2 mois	février-24
Durée prévisionnelle des travaux	18 mois	août-25

Au travers de ces éléments, vous l'aurez compris, nous avons appréhendé l'ensemble des paramètres et sommes prêts à donner le nouvel élan dont l'EHPAD à besoin.

Pour votre information, nous avons validé avec nos financeurs les grandes lignes du projet architectural et le modèle économique qui en découle. Nous devons nous revoir début juin pour une dernière réunion de travail afin de finaliser le dossier de financement PAI de 3 M€.

A ce stade, et compte tenu des échéances maintenant très courtes pour déposer le dossier à l'Agence Régionale Santé Région - qui est la première instance qui statue sur les dossiers prioritaires présentés dans le cadre de financement PAI national,

Cela suppose que nous disposions d'un engagement formel de votre part sur l'acceptation de l'offre au travers d'une délibération du conseil municipal et, *a minima* dans cette attente, et sous réserve du vote, de la présente lettre contre signée par vos soins pour un accord de principe dans les meilleurs délais.

En vous remerciant pour votre mobilisation sur ce dossier et restant à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Carole VERDET,

Patrick DEBIEUVRE

Présidente de l'ADAPEI

Directeur général de l'ADAPEI

Emmanuel HUGOU
Maire de Saint Julien de Montagnier

En application de la délibération du Conseil Municipal de Saint Julien Le Montagnier en date du 20 juin 2022

Fait à Saint Julien de Montagnier

Le 2022

Conditions complémentaires portées à l'initiative de la Commune :

Au nom de la commune le Maire entend confirmer qu'en raison de l'effort de prix conséquent que traduit l'acceptation d'une vente à hauteur de 3 000 000 € au regard de l'estimation effectuée par le service des Domaines (appréciée à hauteur de 3 900 000 €), le présent accord de vente est assorti aux mentions suivantes complémentaires :

- Qu'aucune renégociation du prix à la baisse ne sera accordée ultérieurement par la commune, et ce quels que soient les éventuels surcoûts qu'établirait l'acheteur dans la préparation de la conduite de son projet en amont de la vente, en particulier à l'issue des étapes de diagnostics.
- Que la vente est conditionnée à la poursuite au sein de l'établissement vendu, de l'activité d'EHPAD dans le cadre de l'accueil du Grand âge.



Continuer la réinvention de l'EHPAD Le Verdon

 Saint-Julien-le-Montagnier



Mai 2022

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

L'EHPAD Le Verdon

36 lits neufs en parfait état pour le confort des résidents et des personnels.
44 lits anciens bien entretenus mais qui ont besoin d'une modernisation.



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



L'Adapei var-méditerranée au service des séniors dépendants de la ville de Saint-Julien-le-Montagnier

Mission

Depuis 60 ans, l'Adapei var-méditerranée agit pour défendre les droits des personnes vulnérables et de leurs proches, tout en développant une offre d'accompagnement médico-sociale adaptée aux besoins de ses publics.

Vision

Un EHPAD réinventé, lieu de vie et de soins au service de la vision politique de la ville.

Position

Accompagner au mieux la collectivité, les résidents et les personnels vers un EHPAD ouvert sur la ville et entièrement rénové.



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Bescher
Levrault

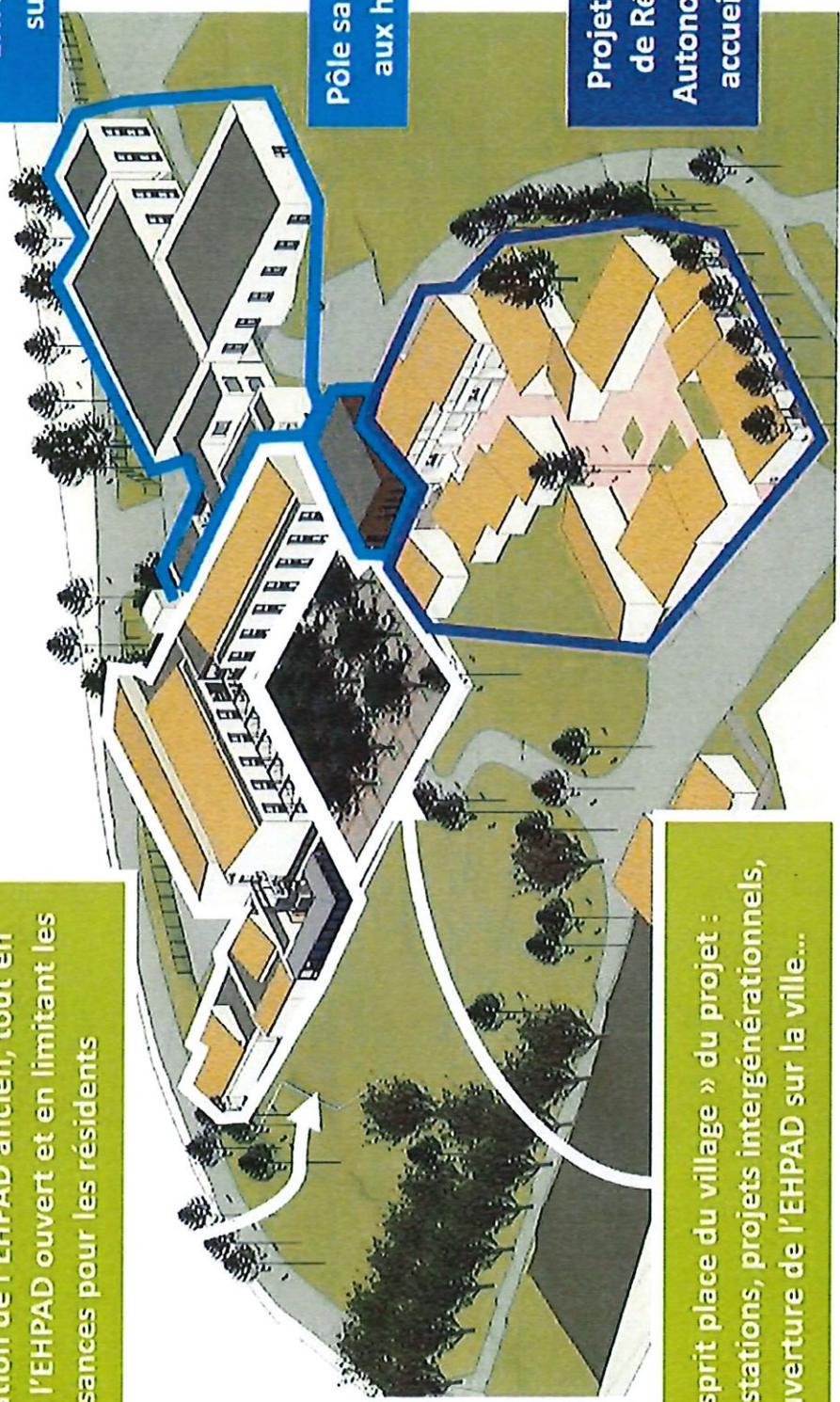
Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

Modernisation de l'EHPAD ancien, tout en maintenant l'EHPAD ouvert et en limitant les nuisances pour les résidents

EHPAD neuf sublimé

Pôle santé ouvert aux habitants

Projet à termes de Résidence Autonomie et/ou accueil familles

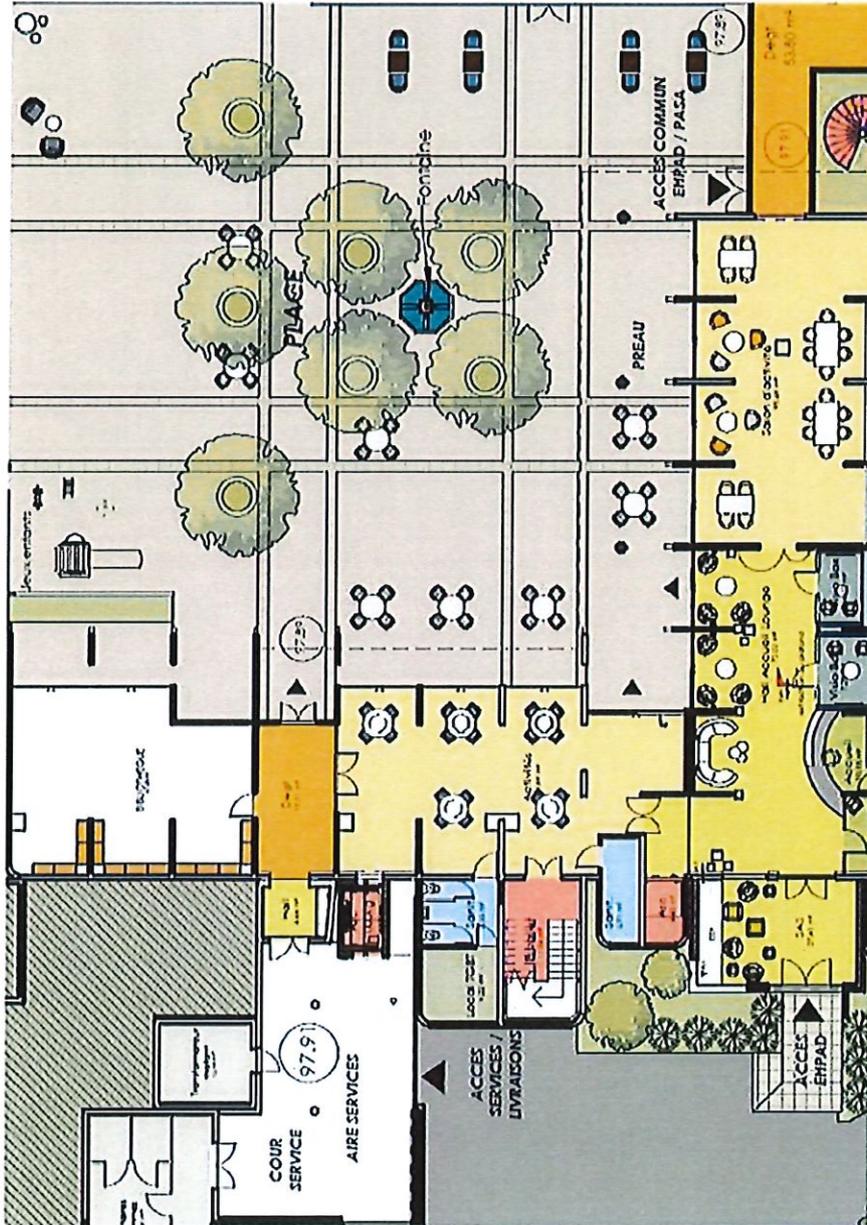


« Esprit place du village » du projet : manifestations, projets intergénérationnels, ouverture de l'EHPAD sur la ville...

Envoyé en préfecture le 21/06/2022
Reçu en préfecture le 21/06/2022
Affiché le 21/06/2022
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

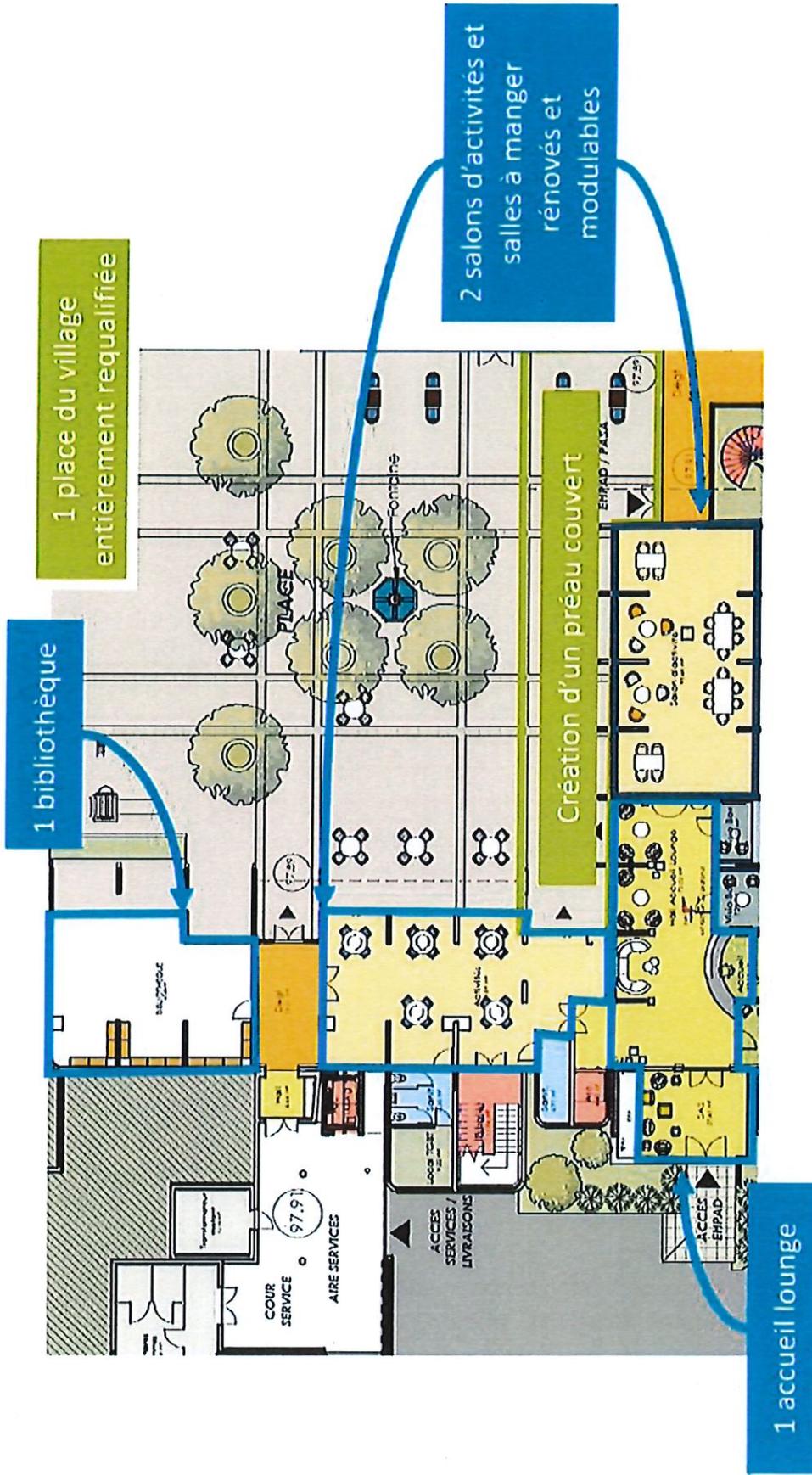
Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

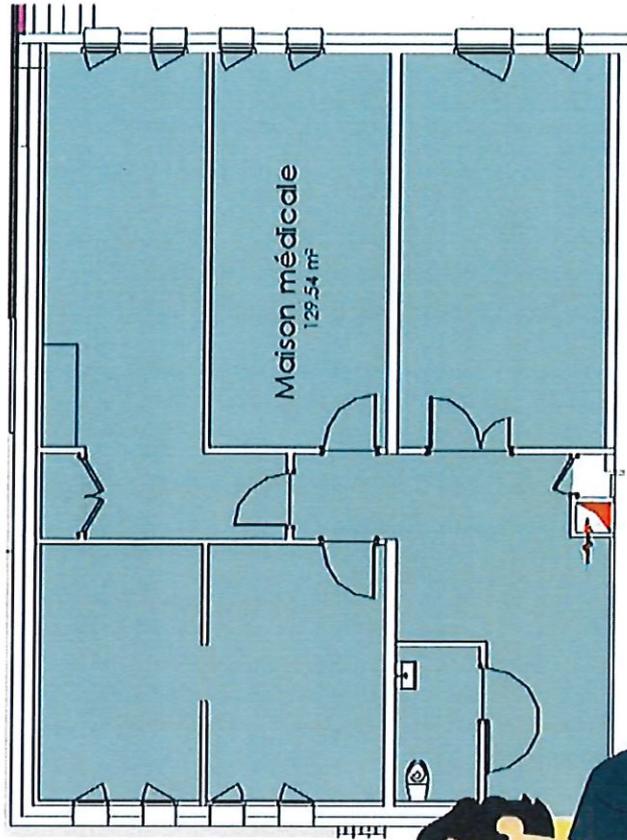


ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Espace santé ouvert à tous au 1^{er} étage pour un meilleur service aux résidents et une ouverture à destination des habitants de la commune



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

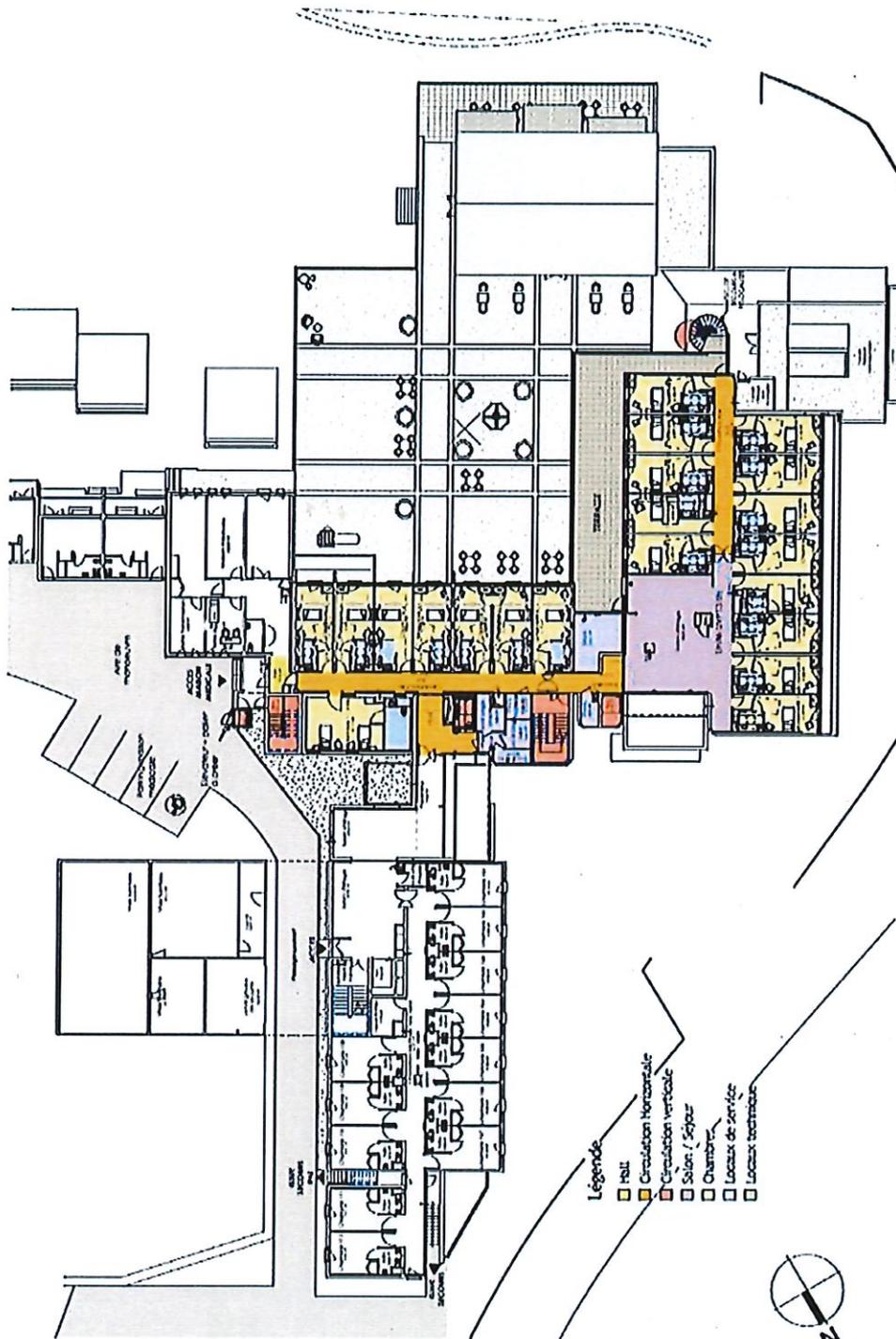
Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

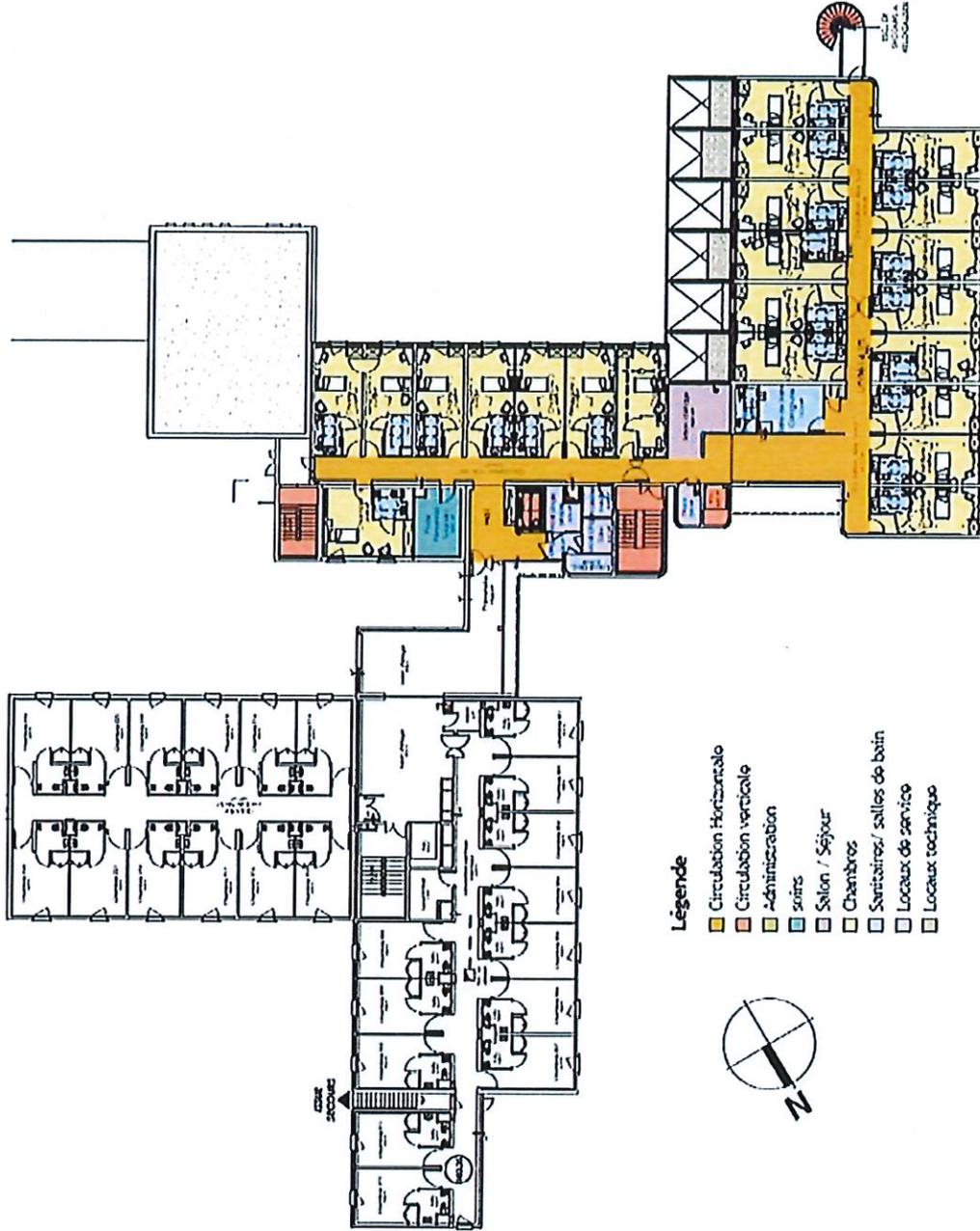


ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

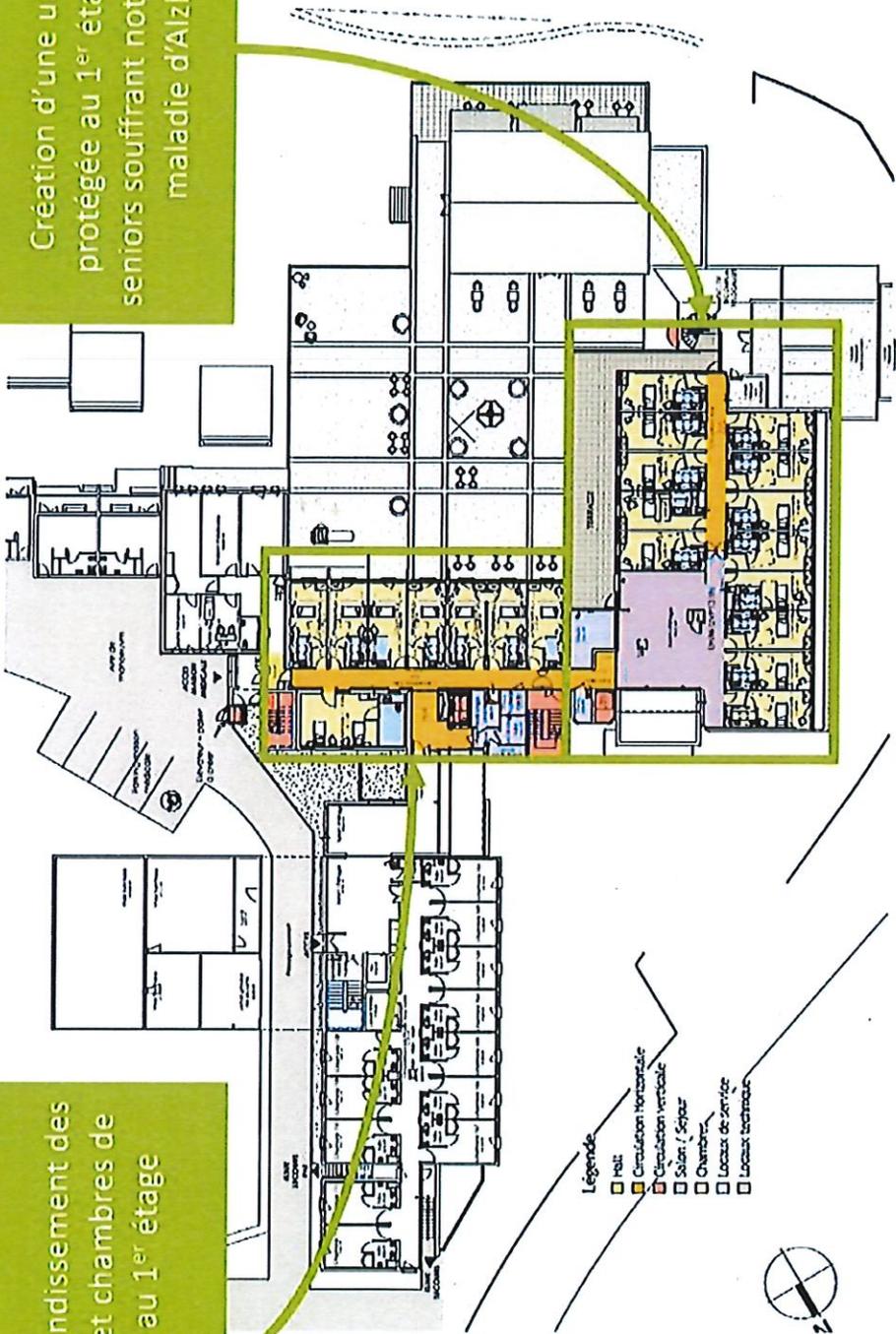
Envoyé en préfecture le 21/06/2022
Reçu en préfecture le 21/06/2022
Affiché le 21/06/2022
ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée

Rénovation et agrandissement des locaux communs et chambres de l'EHPAD ancien au 1^{er} étage

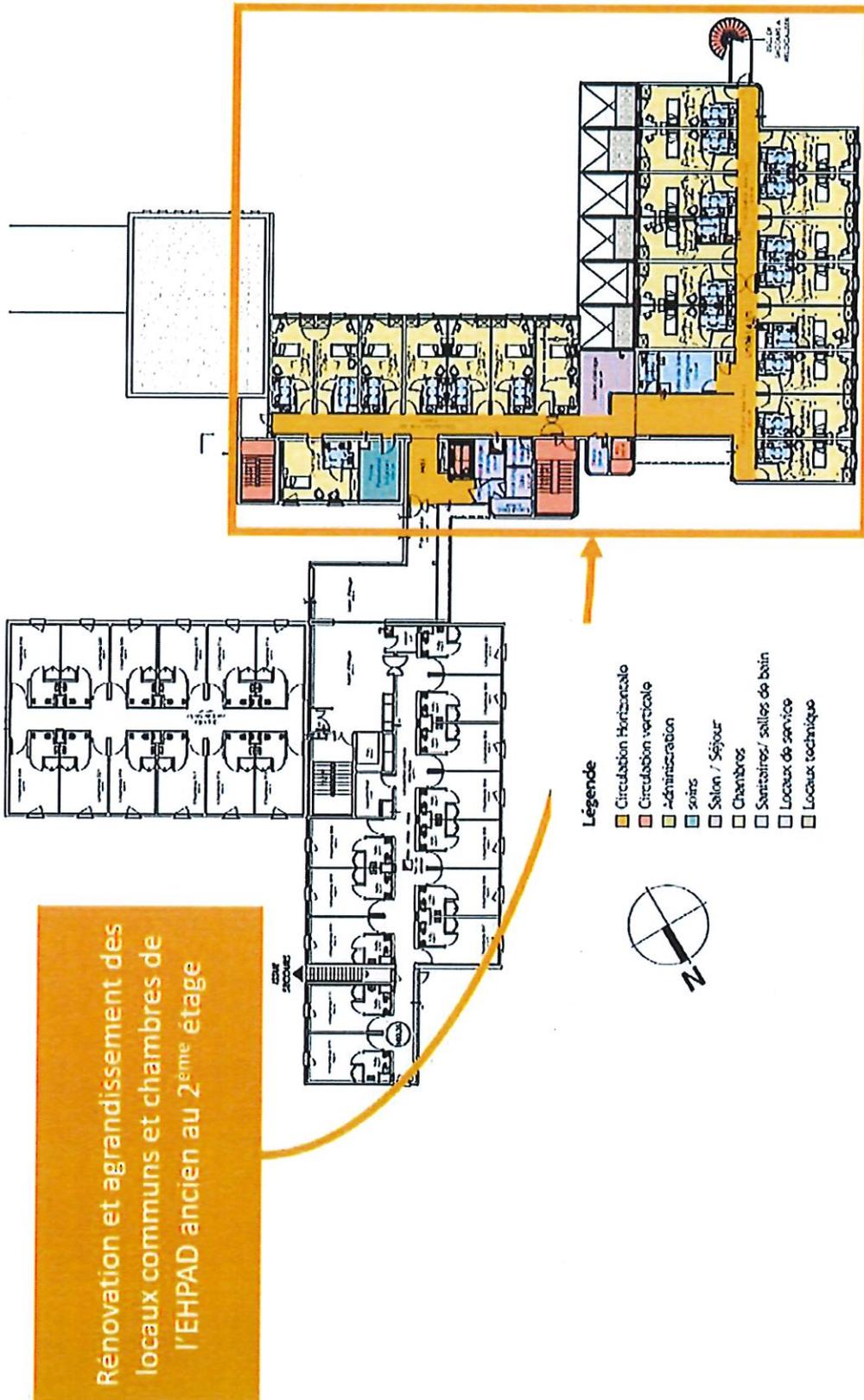
Création d'une unité de vie protégée au 1^{er} étage pour les seniors souffrant notamment de la maladie d'Alzheimer



- Légende
- Hall
 - Circulation horizontale
 - Circulation verticale
 - Salon / Séjour
 - Chambre
 - Locaux de service
 - Locaux techniques



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



Rénovation et agrandissement des locaux communs et chambres de l'EHPAD ancien au 2^{ème} étage



Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

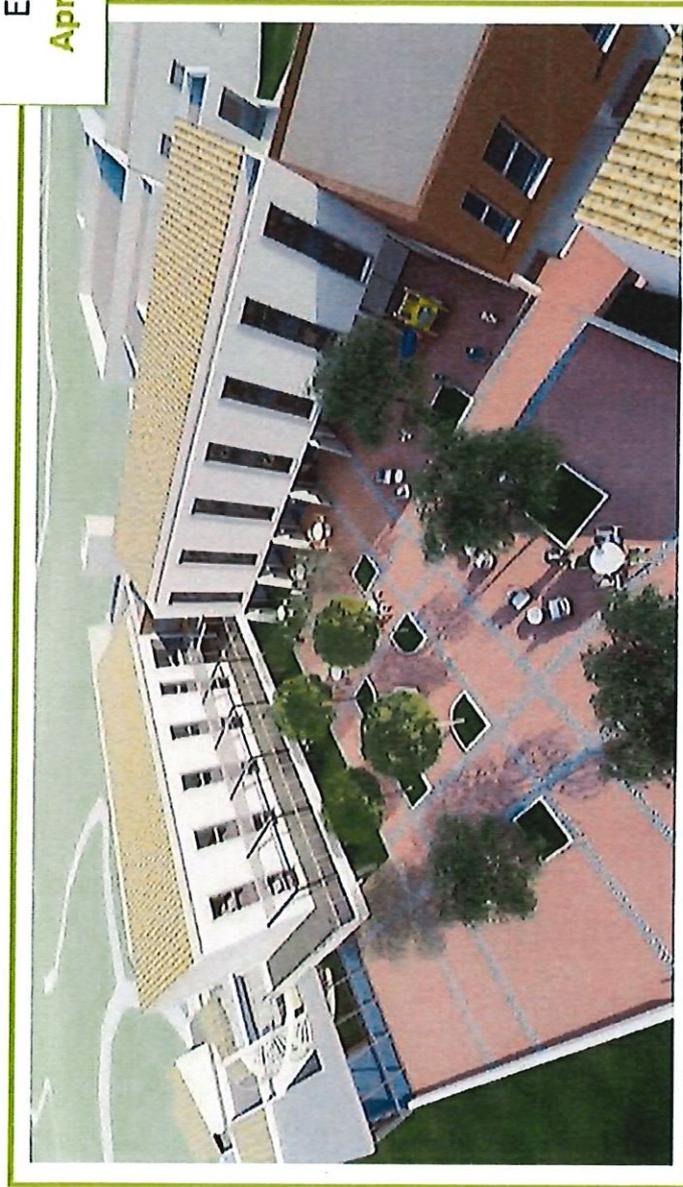


ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



EHPAD Le Verdon
Avant rénovation & extension



EHPAD Le Verdon sublimé
Après rénovation & extension



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Nouveau projet d'établissement proposé par l'Adapei var-méditerranée



1 place du village entièrement requalifiée



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Planning

Dépôt du dossier de subvention SEGUR santé

Soutien financier du projet par l'Etat

Obtention permis de construire

Accord de la ville sur le projet

Démarrage des travaux

Maintien de l'hébergement des résidents

Livraison

EHPAD Le Verdon sublimé

Trimestre 2 - 2022



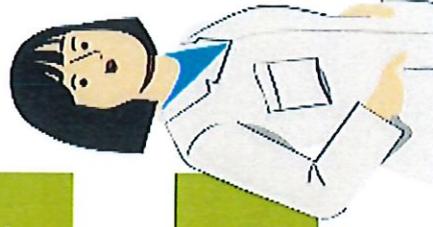
Trimestre 4 - 2023



Trimestre 1 - 2024



Trimestre 4 - 2025



Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022



ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

Un nouveau lieu de vie et de soins au plus près des envies de chacun.



Architecte : Bluteau – AMO : Ekinov



WWW.ADAPEI.VANNES.FR — @ADAPEI15 — ADAPEI VAS NANTOISES

Envoyé en préfecture le 21/06/2022

Reçu en préfecture le 21/06/2022

Affiché le 21/06/2022

ID : 083-218301133-20220620-2022062001-DE

