

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

N°23-43

Séance du 30 juin 2023

Date de convocation : 26/06/2023 L'an 2023, le 30 juin à 9h30, le Conseil
Administrateurs en exercice : 17 d'Administration du CCAS de la ville de Tours,
Administrateurs présents : 9/17 dûment convoqué par sa Vice-Présidente, s'est réuni
Administrateurs votants : 16/17 dans la salle du Conseil d'Administration du CCAS.

Présents : 9/17

Pouvoirs : 7/17

Excusés : 1/17

Étaient présents : Mme MOUSSOUNI ; Mme DARIES ; M. BRUN ; Mme CABANNE ;
M. MUSSARD ; M. FLEISCH ; M. OREAL ; Mme MAUDUIT et Mme
SERRA.

Avaient donné pouvoir : M. DENIS à Mme MOUSSOUNI ; Mme QUINTON à Mme DARIES,
Mme BLET à M. BRUN ; M. PIERRE à Mme CABANNE ; M.
GARNAUD à M. OREAL ; Mme BECARD à M. FLEISCH et Mme
LEVAVASSEUR à M. MUSSARD.

Était absente excusée : Mme WANNERROY

Tome 1 - N°23-43 - OBJET : Présentation des projets d'investissement en résidence autonomie. Demande de financements auprès de l'Assurance retraite et de la CNSA.

Depuis 2014, l'Assurance retraite et la CNSA investissent chaque année pour la réhabilitation, la modernisation ou la mise aux normes des logements en résidences autonomie.

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Tours s'est porté candidat auprès de la CNAV- CNSA sur l'appel à projets 2023 concernant l'aide à l'investissement en faveur des résidences autonomie. Les projets éligibles concernent :

- des travaux de réhabilitation,

- des prestations intellectuelles et travaux d'étude préalablement nécessaires à la réalisation de futurs travaux complexes de restructuration,
- l'achat d'équipements notamment numériques,
- des projets d'aménagement.

C'est dans ce cadre que 8 projets ont été identifiés, au bénéfice des résidences St Paul, Pasteur, Albatros, et Arche des Noyers.

	<i>TTC</i>	<i>TVA</i>	<i>HT</i>
1- Résidence Saint-Paul – Réfection des salles d'eau	714 000,00 €	74 970,00 €	639 030,00 €
2- Résidence Albatros – Réfection réseau eau chaude sanitaire et chauffage	105 000,00 €	11 025,00 €	93 975,00 €
3- Résidence Albatros – Réaménagement de la salle d'animation	9 500,00 €	950,00 €	8 550,00 €
4- Résidence Albatros – Réfection des salles d'eau	512 000,00 €	53 760,00 €	458 240,00 €
5- Résidence Arche des Noyers – Réfection réseau eau chaude sanitaire et chauffage	148 000,00 €	15 540,00 €	132 460,00 €
6- Résidence Arche des Noyers – Réfection des blocs sanitaires	960 000,00 €	100 800,00 €	859 200,00 €
7- Résidence Pasteur – Bibliothèque et tisanerie	5 800,00 €	319,00 €	5 481,00 €
8- Résidence Pasteur – Remplacement ascenseur	70 000,00 €	6 750,00 €	63 250,00 €

Pour chaque projet, vous trouverez la répartition des financements proposée.

Projet	Coût du projet	Emprunt	Autofinancement	Participations	FCTVA
1 Salle de bain	639 030 €	100 000 €	50 786 €	383 418 €	104 826 €
2 Réseau eau chaude	93 975 €	- €	22 174 €	56 385 €	15 416 €
3 Salle d'animation + Jardin	8 550 €	- €	- €	7 147 €	1 403 €
4 Salle de bain	458 240 €	100 000 €	8 126 €	274 944 €	75 170 €
5 Réseau eau chaude	132 460 €	40 000 €	4 501 €	66 230 €	21 729 €
6 Salle d'eau + cuisine	859 200 €	200 000 €	2 737 €	515 520 €	140 943 €
7 Bibliothèque commune + tisanerie	5 481 €	- €	- €	4 582 €	899 €
8 Ascenseur	63 250 €	- €	14 924 €	37 950 €	10 376 €
	2 260 186 €	440 000 €	103 249 €	1 346 176 €	370 761 €
		19%	5%	60%	16%

100%

Pour chaque projet, vous trouverez dans cette délibération d'intention :

- L'objectif du projet,
- Les natures de travaux à entreprendre,

- Le coût du projet HT et TTC,
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre,
- Le plan de financement HT du projet.

Les emprunts envisagés ont les caractéristiques suivantes :

- Emprunt à taux fixe.
- Durée 10 ans.
- Taux 4,5%.
- Amortissement annuel linéaire.

Projet 1 Saint Paul Réfection salles d'eau

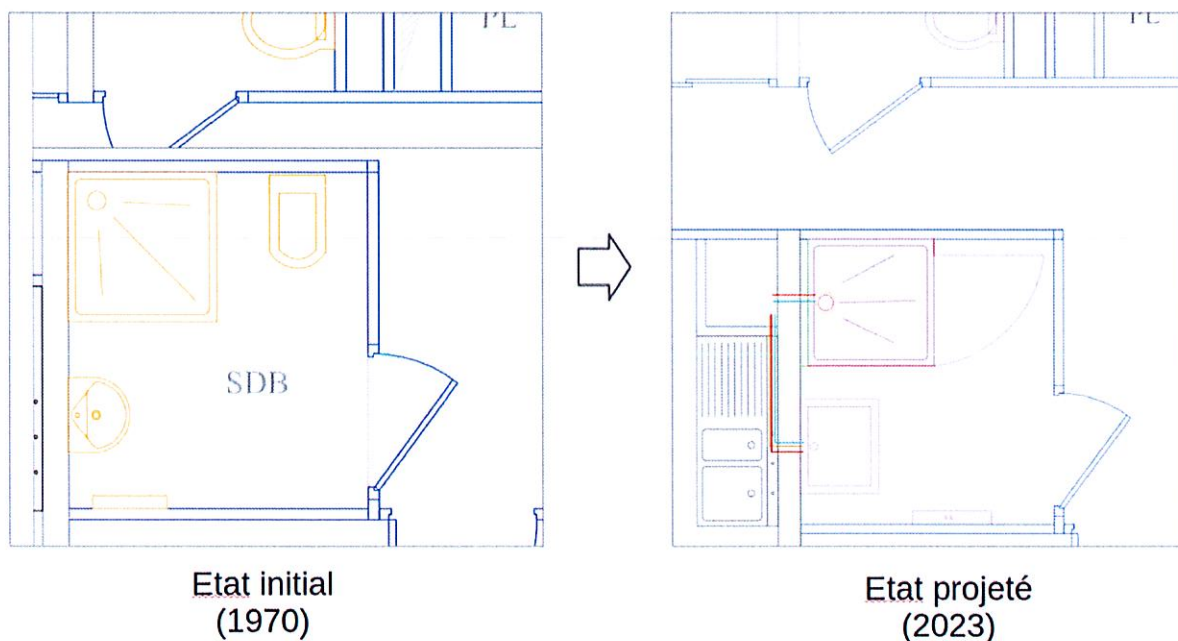
L'objectif du projet est de rénover les salles de douche afin de :

1. Rendre la douche accessible en supprimant la marche d'accès au receveur (> 30cm) et en supprimant les équipements obsolètes : bidet, etc.
2. Augmenter la sécurité des déplacements en créant un point lumineux éclairant la douche.
3. Améliorer le confort des résidents en créant des espaces de rangement, des prises électriques (aucune à l'heure actuelle dans la salle de douche), et en remplaçant les radiateurs existants par des sèche-serviettes.

Concrètement, les travaux consistent en :

- La dépose du receveur de douche, du lavabo et du WC.
- Le déplacement des évacuations et attentes ECS/EFS de la salle de douche.
- La réfection du réseau électrique pour permettre la création des prises électriques et nouveaux points lumineux.
- Le carottage des sols pour la pose de siphons extra-plats.
- La pose d'un receveur de douche extra-plat avec une paroi et une porte vitrée.
- La pose d'un meuble vasque, d'un meuble miroir et d'une colonne de rangement.
- La pose de faïence et la mise en peinture.

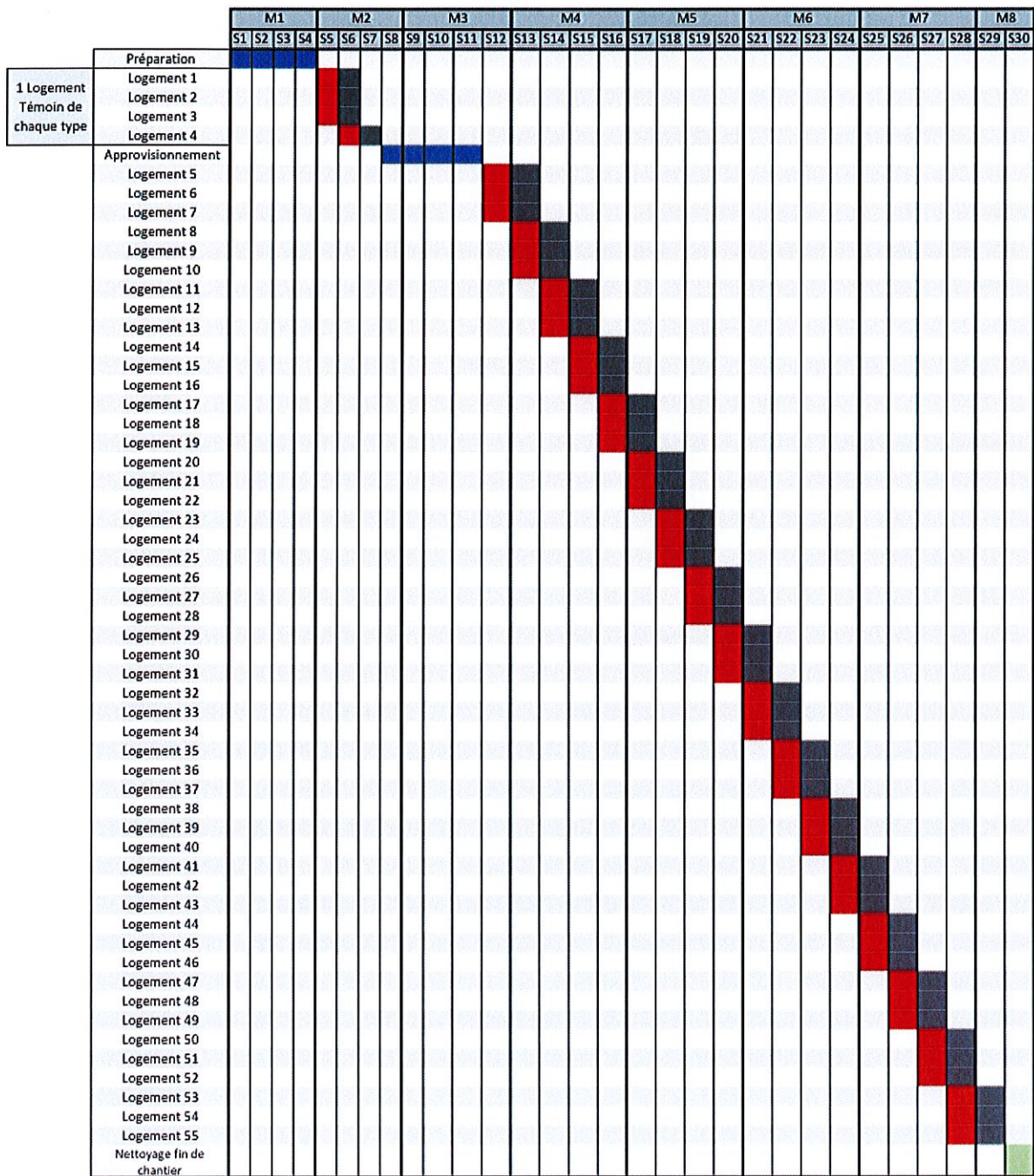
Voici le plan avant/après pour une salle de bain type représentative du plus grand nombre de logements :



Le planning prévisionnel est de 7,5 mois (cf. planning ci-dessous).
 Le coût total du chantier est évalué à 714.000 € TTC (639 030 € HT).



Planning global d'intervention- Résidence Saint-Paul



Projet 3 Albatros Jardin Animation

L'objectif est de :

- Proposer une salle d'animation plus lumineuse aux résidents en la remettant au goût du jour.
- Permettre l'accès direct au jardin y compris pour les PMR (actuellement : marche > 40 cm).

Les travaux consistent en :

- La mise en peinture de la salle d'animation et l'achat de mobilier plus confortable
- La création d'une rampe d'accès vers le jardin depuis la porte extérieure adjacente.

Le planning est de 3 semaines (cf. planning ci-dessous).

Le coût total du chantier est de 11 743 € TTC (8 550 € HT) décomposé comme suit :

- Maçonnerie : 3000 €
- Menuiserie : 3115 €
- Peinture : 1692 €
- Mobilier : 3000 €
- Arrachage clôture : 936 €

				2024		
				Semaine 1	Semaine 2	Semaine 3
				01/01/2024	08/01/2024	15/01/2024
Nom	Date de ...	Date de fin				
▼ Maçonnerie	01/01...	09/01...		[Barre noire couvrant toute la durée]		
Semelle	01/01...	01/01...		[Barre bleue]		
Rampe PMR 5%	08/01...	09/01...			[Barre bleue]	
▼ Menuiserie	15/01...	15/01...				[Barre noire]
Garde-corps métallique 2m	15/01...	15/01...				[Barre bleue]
▼ Peinture	01/01...	02/01...		[Barre noire]		
Peinture apprêt + 2 couches	01/01...	02/01...		[Barre bleue]		

Tableau de financement**Projet 3** **Albatros**
Salle d'animation + Jardin**8 550 € HT**
11 743 € TTC

		<i><u>Année N</u></i>	
<i><u>Dépenses</u></i>		<i><u>Recettes</u></i>	
Dépenses d'équipement	8 550 €	FCTVA	1 403 €
		Participation CNSA	7 147 €
	<u>8 550 €</u>		<u>8 550 €</u>

Projet 4 Albatros Réfection salles d'eau

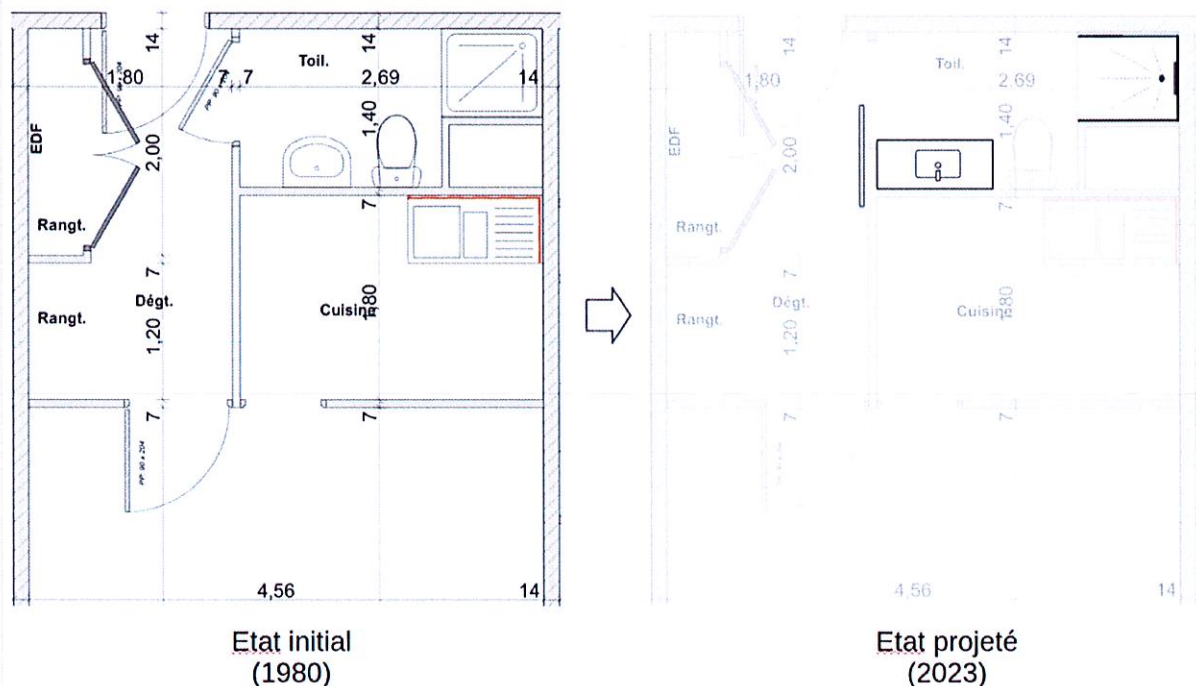
L'objectif du projet est de rénover les salles de douche afin de :

1. Rendre la douche accessible en supprimant la marche d'accès au receveur (> 20cm).
2. Améliorer le confort des résidents en créant des espaces de rangement et en remplaçant les radiateurs existants par des sèche-serviettes.
3. Améliorer la sécurité des résidents en remplaçant la porte battante de la salle d'eau par une porte coulissante pour éviter que la porte d'entrée au logement puisse être bloquée.

Concrètement, les travaux consistent en :

- La dépose du receveur de douche et du lavabo.
- La dépose de la porte battante d'accès à la salle d'eau.
- La pose d'un receveur de douche extra-plat avec une porte vitrée.
- La pose d'un meuble vasque.
- La pose d'une porte coulissante.
- La pose de faïence et la mise en peinture.

Voici le plan avant/après pour une salle de bain type représentative du plus grand nombre de logements :



Le planning de réfection d'un logement inoccupé est de 5 jours (cf. planning ci-dessous). Les travaux se feront en commençant par les logements inoccupés, puis en déplaçant progressivement les locataires vers les logements refaits pour pouvoir travailler dans des logements vides. En réalisant un chantier à la fois par niveau, soit 5 chantiers en parallèle, le délai d'exécution total du chantier de réfection est de 13 semaines.

Le coût total du chantier est évalué à 512.000 € TTC (458 240 € HT).

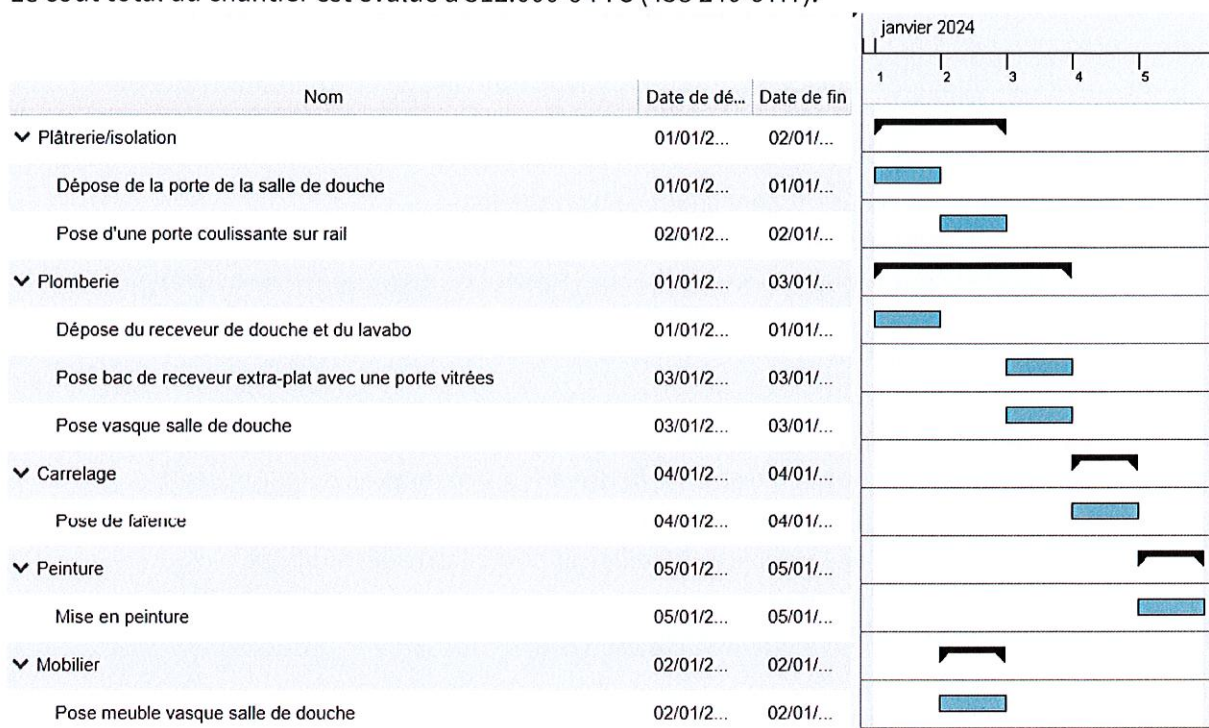


Tableau de financement

Projet 4 Albatros 458 240 € HT
Salle de bain 512 000 € TTC

		<i>Année N</i>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
Dépenses d'équipement	458 240 €	FCTVA	75 170 €
		Participation CNSA	274 944 €
		Autofinancement	8 126 €
		Emprunt	100 000 €
	458 240 €		458 240 €

Le but est de financer le remboursement de l'emprunt par des recettes de fonctionnement liées aux loyers.
L'hypothèse est que le taux d'occupation au CA 2022 de 66 % pourrait être équivalent au % des autres EHPA (autour de 76%)
L'augmentation annuelle des revenus des immeubles serait donc de : 10 %

		<i>Année N+1</i>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
Remboursement de l'emprunt	10 000 €	Revenus des loyers	33 877 € (équivalent de 6 logements en plus)
Intérêt de l'emprunt	4 500 €		
	14 500 €		33 877 €

NB : Revenus 2022 406 527 € TTC
 338 772 € HT

Projet 5

Arche des Noyers Eau chaude Chauffage

L'objectif est de remplacer l'installation d'eau chaude sanitaire en augmentant sa puissance afin de :

- Fournir une eau suffisamment chaude aux résidents
- Réduire le risque de développement de légionelle
- Réduire le risque d'obturation des tuyaux (électrolyse en présence de cuivre)

Les travaux consistent en :

- La mise en œuvre d'une production ECS par ballon échangeur 1000 litres 50kW.
- La réalimentation terminale en chaufferie sans augmentation de puissance gaz.
- La mise en œuvre d'une nouvelle chaudière 115 kW à condensation.
- La réfection du réseau primaire chauffage et bouteille de découplage.
- La réfection du réseau d'ECS.
- La mise en œuvre d'une régulation gérant le global.

Le planning prévisionnel est de 3 mois (cf. planning ci-dessous).

Le coût total du chantier est évalué à 148.000 € TTC (132 460 € HT)



Tableau de financement**Projet 5****Arche des Noyers****132 460 € HT****Réseau eau chaude****148 000 € TTC**

		<i>Année N</i>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
Dépenses d'équipement	132 460 €	FCTVA	21 729 €
		Participation CNSA	66 230 €
		Autofinancement	4 501 €
		Emprunt	40 000 €
	132 460 €		132 460 €

Le but est de financer la rénovation du reseau d'eau chaude permette des économies :
de chauffage
d'entretien et de maintenance

		<i>Année N+1</i>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
Remboursement de l'emprunt	4 000 €		
Intérêt de l'emprunt	1 800 €		
Economies espérées	- 5 800 €		
	0 €		0 €

Projet 6
Arche des Noyers
Blocs sanitaires

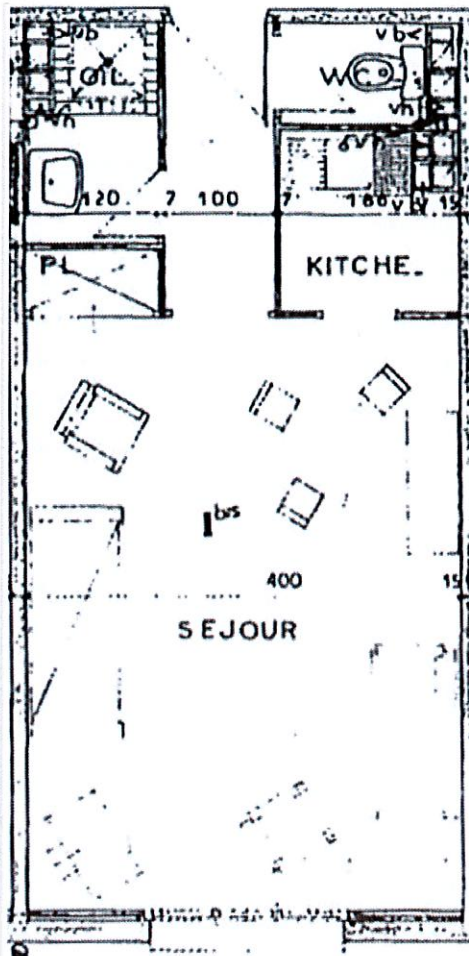
L'objectif du projet est de rénover et redisposer le bloc sanitaire afin de :

1. Rendre la douche accessible en supprimant la marche d'accès au receveur (> 20 cm) et agrandir l'espace
2. Désassombrir la cuisine et améliorer l'accessibilité de la pièce par le décroissement, le réagencement et la modernisation des éléments de cuisine.

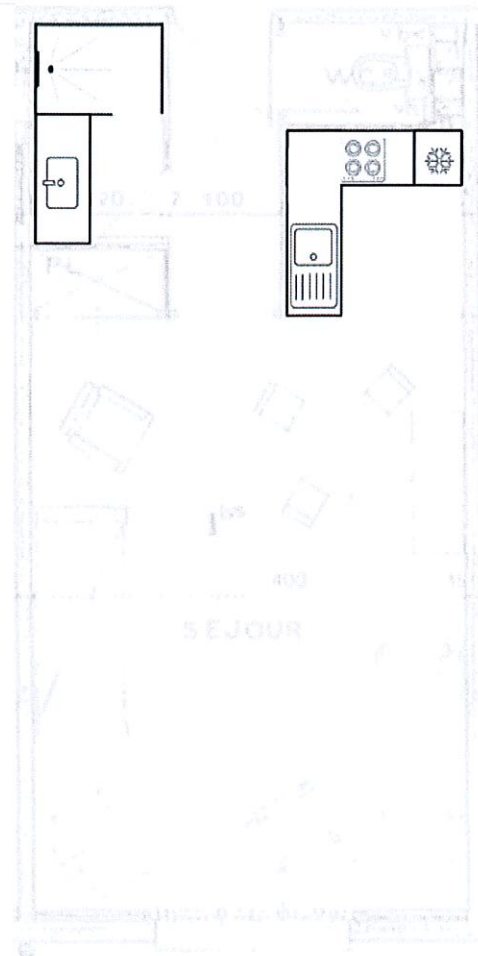
Concrètement, les travaux consistent en :

- La dépose du receveur de douche et du lavabo.
- Le déplacement des évacuations et attentes ECS/EFS de la salle de douche.
- La pose d'un receveur de douche extra-plat avec une paroi et une porte vitrée.
- La pose d'un plan de travail avec vasque sur toute la largeur disponible.
- La pose de faïence sur plots en surépaisseur du carrelage existant.
- La dépose de la cloison fermant la kitchenette.
- La dépose des meubles existant de la kitchenette.
- Le déplacement des évacuations et attentes ECS/EFS de la cuisine au plus près de l'espace à vivre.
- La création d'un véritable espace cuisine avec: évier, égouttoir, point de cuisson vitrocéramique, espace réservé pour un réfrigérateur, plans de travail et crédence coordonnée.
- La mise en peinture.

Voici le plan avant/après :



**Etat initial
(1970)**



**Etat projeté
(2023)**

Le planning de réfection d'un logement inoccupé est de 5 jours (cf. planning ci-dessous). Les travaux se feront en commençant par les logements inoccupés, puis en déplaçant progressivement les locataires vers les logements refaits pour pouvoir travailler dans des logements vides. En réalisant un chantier à la fois par niveau, soit 5 chantiers en parallèle, le délai d'exécution total du chantier de réfection est de 14 semaines.

Le coût total du chantier est évalué à 960.000 € TTC (859 200 € HT).

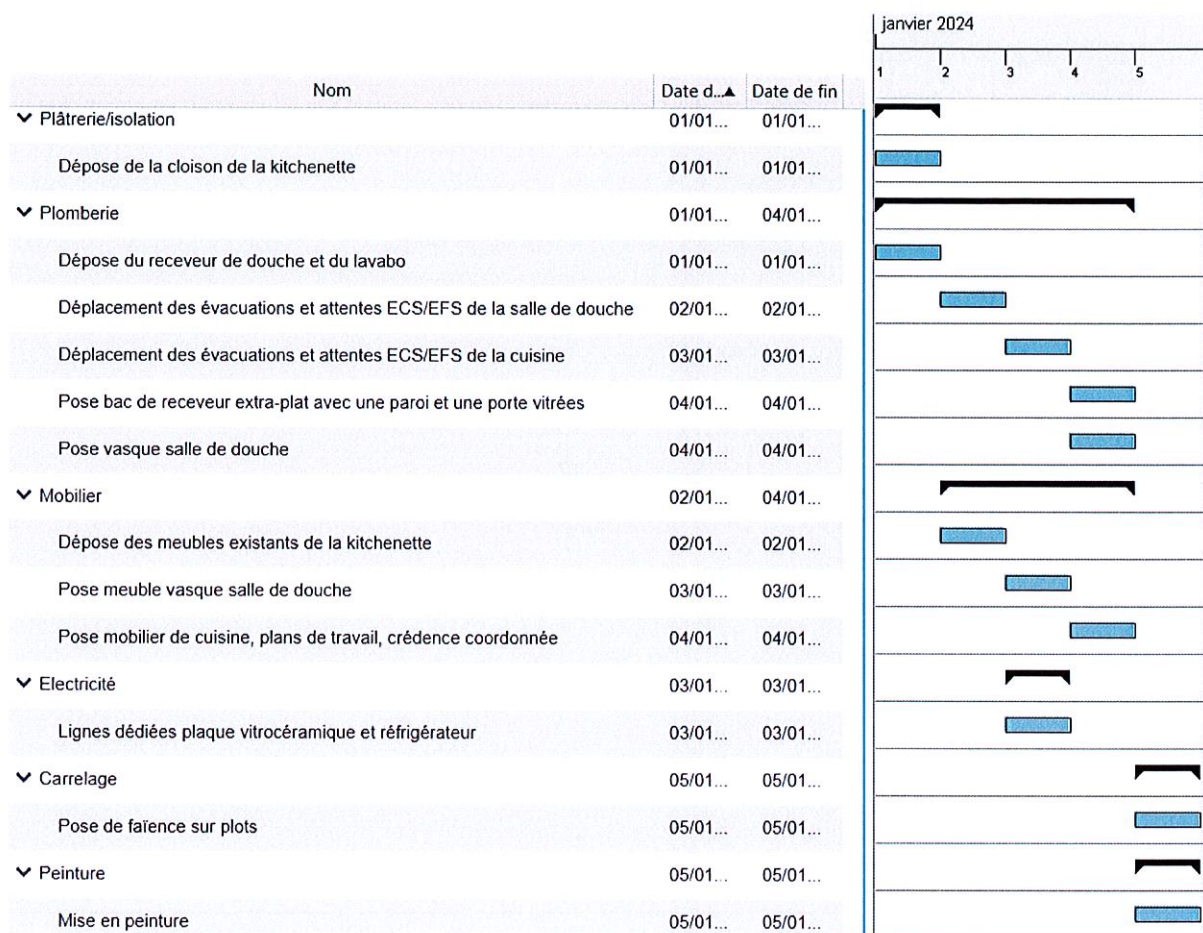


Tableau de financement

Projet 6 Arche des Noyers 859 200 € HT
Salle d'eau + cuisine 960 000 € TTC

		<u>Année N</u>	
	<u>Dépenses</u>		<u>Recettes</u>
Dépenses d'équipement	859 200 €	FCTVA	140 943 €
		Participation CNSA	515 520 €
		Autofinancement	2 737 €
		Emprunt	200 000 €
	<u>859 200 €</u>		<u>859 200 €</u>

Le but est de financer le remboursement de l'emprunt par des recettes de fonctionnement liées aux loyers.

L'hypothèse est que le taux d'occupation déjà élevé au CA 2022 de 83 % pourrait être encore supérieur lié au dynamisme du secteur (forte demande).

L'augmentation annuelle des revenus des immeubles pourrait être de : 10 %

		<u>Année N+1</u>	
	<u>Dépenses</u>		<u>Recettes</u>
Remboursement de l'emprunt	20 000 €	Revenus des loyers	29 159 € (équivalent de 6 logements en plus)
Intérêt de l'emprunt	9 000 €		
	<u>29 000 €</u>		<u>29 159 €</u>

NB : Revenus 2022 437 381 € TTC
364 484,33 HT

Projet 7 Pasteur Isolation bibliothèque

L'objectif est de mieux accueillir les résidents à la bibliothèque commune en été grâce à deux changements :

- Réduire la température de la pièce.
- Proposer une tisanderie.

Les travaux consistent en :

- L'installation de films anti-chaueur sur les vitrages des deux fenêtres de la pièce.
- La création d'un point d'eau.

Le planning est de 1 semaine (cf. planning ci-dessous).

Le coût total du chantier est de 5 800€ TTC (5 481 € HT) décomposé comme suit :

- Menuiserie : 2000€
- Plomberie : 3000€
- Mobilier : 800€

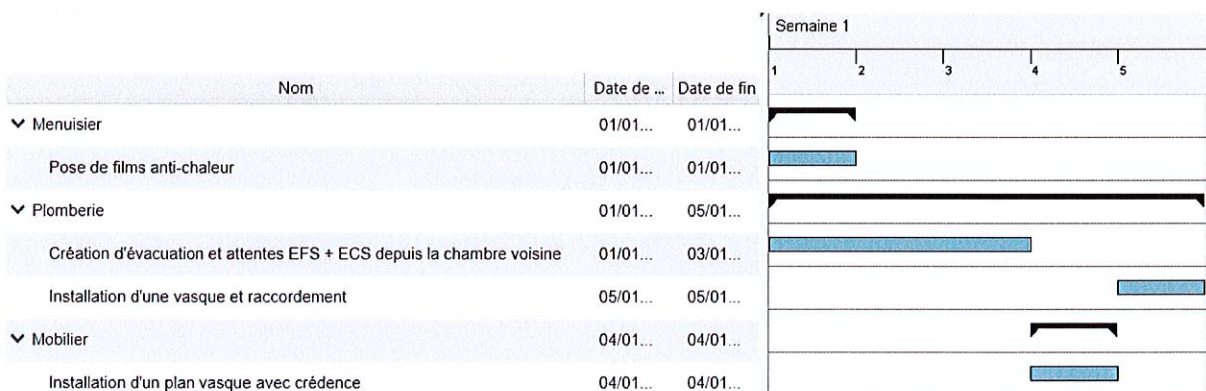


Tableau de financement

Projet 7	Pasteur	5 481 € HT
Bibliothèque commune + tisanderie		5 800 € TTC

		<u>Année N</u>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
Dépenses d'équipement	5 481 €	FCTVA	899 €
		Participation CNSA	4 582 €
	5 481 €		5 481 €

Projet 8

Pasteur Ascenseur

L'objectif du projet est de remplacer l'unique ascenseur datant de 1973, avant qu'il ne tombe en panne de façon définitive, pénalisant les résidents de l'immeuble de (R + 4 étages).

Concrètement, les travaux consistent à :

- Désamianter les calfeutrages suivant RAAT.
- Déposer l'ascenseur existant.
- Installer un nouvel ascenseur de 630 kg.

Le planning avancé pour le chantier est de 2 à 3 semaines.

Le coût total du chantier est évalué à 70.000 € TTC (20.000 euros de désamiantage + 50.000 euros pour la fourniture et pose du nouvel ascenseur) soit un total de 63 250 € HT.

Tableau de financement

Projet 8 **Pasteur** **63 250 € HT**
Ascenseur **70 000 € TTC**

	<i>Année N</i>	
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>
Dépenses d'équipement	63 250 €	FCTVA 10 376 €
		Participation CNSA 37 950 €
		Autofinancement 14 924 €
	63 250 €	63 250 €

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration approuvent les projets d'investissement présentés dans le cadre de l'Appel à projets 2023 de l'Assurance retraite et de la CNSA.

Délibération approuvée à l'unanimité.

Pour le Maire, Président du CCAS
Et par Délégation
La Vice-Présidente,



Rachel MOUSSOUNI