



La maison de retraite de Saint-Julien : de l'origine depuis l'inauguration en 1974 jusqu'à nos jours

Au cœur des années 70 sous l'action de notre ancien maire Maurice JANETTI, la commune a 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 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. 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.

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 incombent 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 en mars dernier, 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* ». 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, j'ai 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 à nos derniers échanges, l'Adapei nous 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 » étant fixée au **30 juin**, le Conseil Municipal se réunira donc pour délibérer sur cette question le **20 juin** prochain.

En amont, malgré le peu de temps qui nous est donné, et comme **je m'y suis toujours publiquement engagé**, je souhaite que chaque habitant de notre commune puisse être informé de l'ensemble des points de ce dossier et qu'il soit en mesure de partager son analyse.

Chacun pourra donc, jusqu'à cette date :

- **Consulter désormais librement, via le site internet de la commune, l'ensemble des éléments en question ainsi qu'une présentation du futur projet d'investissement prévu pour l'établissement,**
- **Partager, sur un registre d'observations, à l'image des enquêtes publiques, librement ses analyses et avis. L'ensemble des observations portées au registre sera consultable par tous.**

Mon analyse :

Certes dans une vente, nous regardons toujours d'abord le montant de l'offre. En l'occurrence bien sûr certains ne manqueront pas de dire 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.

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.

Enfin, et en prime, il restera tout de même à la commune, après 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.

Nous prendrions alors toute la mesure du bon emploi de ces moyens au regard des besoins du territoire.

Dans ce sens, et pour veiller à ce que ce projet de vente puisse livrer pleinement **tout le sens et la portée qu'il peut avoir pour notre territoire**, je vous informe également que si ce projet de vente se concrétise, une consultation serait alors lancée dès la rentrée prochaine sur les perspectives de réalisations qui pourraient être conduites sur Saint Julien : infrastructures, sociales, scolaires, patrimoniales, touristiques, culturelles, sportives ou associatives... L'objectif serait qu'en amont d'une éventuelle finalisation de la vente, qui interviendrait administrativement en décembre 2023 selon les projections actuelles, **nous puissions ensemble réfléchir dans une dynamique participative, aux projets que nous pourrions porter sous ces nouveaux auspices financiers.**

En matière de gestion publique comme dans notre vie de tous les jours, 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, désormais partagée avec tous, de la situation dont nous avons hérités, et avec le souhait de préserver notre avenir que je proposerai donc au Conseil Municipal d'avaliser cette offre.

Bien sûr celle-ci sera assortie de nombreuses clauses, conditions et garanties auxquelles nous sommes et seront très vigilants.

L'équipe municipale et moi-même seront fiers qu'ainsi notre Maison de retraite, héritage des années passées, se profile dans un avenir renouvelé et prometteur au cœur de notre commune.



Le 01 juin 2022

Emmanuel HUGOU, Maire

* L'association Adapei var-méditerranée en quelques mots :

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 dirigée 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.

L'ADAPEI 83 est reconnue d'utilité publique. L'association est membre de l'UNAPEI qui rassemble au niveau national plusieurs centaines d'associations régionales, départementales ou locales œuvrant dans le même secteur d'activité.

Pour plus d'information : www.adapei-varmed.fr