



Groupe des élus de gauche et républicains

CESSION DE L'EPAHD « LE MONTHEARD » PAR LE CONSEIL GNERAL DE LA SARTHE - Rappel des faits -

Le département est propriétaire de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) « Le Monthéard » comportant 83 lits autorisés d'EHPAD. L'établissement a été ouvert en 1992.

La gestion de l'établissement est confiée par mandat à la SECOS au terme d'un contrat d'affermage établi avec la SECOS le 3 septembre 1992 après l'accord de la Commission Permanente du 28 août 1992.

En 2006, le Conseil général a décidé dans le cadre du Schéma départemental des personnes âgées 2005 – 2009, d'entreprendre une extension de 40 lits dont trois UPAD (unités pour personnes âgées désorientées) et 12 places d'accueil de jour. Cette extension de capacité de l'EHPAD nécessitait de mettre en œuvre une nouvelle procédure de délégation de service public pour la gestion de l'établissement après extension ; le contrat d'affermage liant le Conseil général et la SECOS ne suffisant pas juridiquement, compte tenu de l'importance du projet.

L'extension n'est pas réalisée à ce jour et le mandat de la SECOS considéré comme n'étant plus conforme à la législation doit être résilié.

Si le département est compétent pour l'autorisation, l'habilitation, la tarification et le contrôle des établissements médico-sociaux, la majorité UMP considère qu'il n'a pas vocation à en assurer la maîtrise d'ouvrage et a donc décidé de vendre cet établissement.

Cette session s'est effectuée en quatre étapes :

1° - Commission permanente du 18 avril 2008

La Commission permanente a décidé d'engager le processus de cession de la MAPAD « Le Monthéard » respectant les conditions ci-dessous :

- que le repreneur s'engage à maintenir dans les lieux les résidents actuellement présents ainsi que les conditions consenties aux résidents présents qui bénéficient de l'aide sociale.

- d'exiger que le repreneur de l'établissement conserve les personnels avec leur statut.
- que la vente des biens et la poursuite de l'activité d'EPHAD soit concomitantes.
- que la vente soit ouverte très largement aux différents types de repreneurs notamment aux Sociétés de droit commercial et au secteur associatif.

La Commission permanente a alors missionné l'étude Aubes, Pasquiou, Rihet du Mans pour rédiger un cahier de charges qui reprendra les prescriptions ci-dessus et rechercher des candidats en ouvrant très largement la vente aux différents types de repreneurs notamment aux Sociétés de droit commercial et au secteur associatif.

La Commission permanente a confié à la commission d'Appel d'Offres le soin de procéder à l'examen des propositions.

N'étant pas opposé à la cession de cet établissement, les élus de gauche siégeant à la Commission permanente, ont voté ces délibérations après avoir la certitude que les structures issues du monde associatif pourraient déposer des offres.

2° - Commission permanente du 12 septembre 2008

La Commission permanente a confirmé la décision de cession de l'EHPAD « Le Monthéard », sur la base de l'estimation des Domaines pour un montant de 5.440.000 € et décidé pour cela de supprimer le service public d'hébergement de personnes âgées et de désaffecter l'EHPAD « Le Monthéard », avec effet au jour du transfert de propriété.

La Commission permanente a décidé de créer une commission ad hoc composée des membres de la Commission d'appel d'offres, du Président du Conseil général, de Madame Béatrice Pavy, Présidente de la commission solidarité et de Madame Véronique Rivron, Conseillère générale du canton sur le territoire duquel se situe l'EHPAD.

Lors du débat, les élus de gauche présent ont réaffirmé leur souhait de voir la cession de l'établissement échoir à une structure issue du monde associatif. Un élu a voté « contre » le principe de suppression du service public, un élu s'est abstenu, les autres ont voté la délibération.

3° - Réunion de la Commission ad hoc du 17 novembre 2008

Après examen des offres, la Commission ad hoc a établi le classement des huit offres reçues par le Conseil général selon le tableau joint en annexe (page 4).

Pour le groupe des élus de Gauche, André LANGEVIN participait à la Commission en sa qualité de membre de la Commission d'appels d'offre. Il a lors de la commission marqué son désaccord avec la solution retenue.

4° - Réunion de la Commission permanente du 21 novembre 2008

La Commission permanente a entériné la proposition faite par la Commission ad hc de retenir comme acquéreur de l'EHPAD « Le Monthéard » :

- 1^{er} rang, le groupe Noble Age moyennant un prix de 7 500 000 €,
 - 2nd rang, la fondation G. Coulon moyennant le prix de 5 810 000 €,
 - 3^{ème} rang, l'association La Reposance moyennant un prix de 5 540 000 €,
- et de tenir compte de ce classement en cas de désistement éventuel des candidats de 1^{er} rang.

Lors du débat, les sept élus de gauche se sont opposés à ce choix et ont voté contre la délibération. Les sept élus UMP présents ont voté pour la délibération qui a donc été adoptée par voix prépondérante du Président.

VENTE DE L'EHPAD LE MONTHEARD

Candidats à l'acquisition	Note pour le projet d'établissement	Prix proposé (immobilier + activité EHPAD)	Prix de journée pratiqués (Rappel 2008 : 60,92 €)		
			2009	2010	2011
La Reposance	17,5	5 540 000 €	64,00*	65,30*	66,70*
Beaulieu	12	5 540 000 €	63,16*	64,19*	65,07*
Hygiène Sociale de la Sarthe	13,5	5 590 000 €	61,59	62,21	63,47
Fondation Georges Coulon	18	5 810 000 €	63,55	64,67	65,78
AFTAM	5,5	5 540 000 €	65,07*	65,55*	66,19*
ADEF Résidence	10	4 900 000 €	Évolution selon inflation et réglementation (hausse du SMIC...)*		
Groupe Quiétude	5,5	5 640 000 €	Maintien des prix de journée jusqu'en 2011 hors indexation du taux directeur*		
Noble Age	18	7 500 000 €	Maintien des tarifs actuels avec révision selon le taux directeur*		

* les tarifs hébergement s'entendent « lavage du linge inclus »

* selon leurs hypothèses, n'excéderait pas 3%

* Pour information, l'augmentation de tarif en 2009, devrait être de l'ordre de 2% (soit environ 62,14)



Groupe des élus de gauche et républicains

CESSION DE L'EPAHD « LE MONTHEARD » PAR LE CONSEIL GNERAL DE LA SARTHE - Présentation du groupe Noble Age -

Extrait du site internet du groupe : www.groupenobleage.com

Fort de plus de 16 ans d'expérience, le Groupe Noble Age est aujourd'hui une référence dans la prise en charge de qualité des personnes âgées dépendantes. Depuis son origine, le Groupe s'est développé par création et acquisition de résidences médicalisées, au cœur des villes et des agglomérations de plus de 50 000 habitants en France et en Belgique.

Au 09/09/2008, le Groupe Noble Age comptait 35 établissements de grand confort de vie pour un total de 3 224 lits. A cette même date, il comptait environ 1 800 collaborateurs au service de plus de 3 000 patients/résidents.

En 2007, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires d'exploitation consolidé de 94.9M€, en progression de 45% par rapport à 2006.

Le Groupe Noble Age inscrit son développement sur un marché en croissance forte et durable, lié notamment à l'évolution démographique attendue des seniors, du nombre de personnes dépendantes, et à des facteurs sociologiques favorables.

FICHE ACTION

Date d'introduction : 06/06/2006

Code ISIN : FR 0004170017

Compartiment : Euronext Eurolist B

Secteur d'activité : Prestataire de soins de santé

Nombre d'actions au 30/06/2008 : 8 042 141

Valeur nominale : 2€ / titre

Capitalisation boursière au 30/11/2008 : 87,26 M€

Suivi indices CAC Small 90

Couverture analystes : ODDO, DEXIA, HSBC, EXANE BNP PARIBAS, NATIXIS, AVENIR FINANCE

REPARTITION DU CAPITAL

- * Dirigeants et membres du pacte (dont Groupama 4.98%) : 63 %
- * Public : 27 %
- * Cogepa : 9 %
- * Salariés : 1 %

CINQ ÉTABLISSEMENTS DANS LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Dans ces établissements, le prix de journée en fonction de la durée du séjour et du niveau de dépendance. Le tarif dépendance, établi par le Conseil Général, s'ajoute au tarif journalier.

Loire-Atlantique (44) - Le Parc de Diane - Nantes

Séjour permanent et temporaire : à partir de 79,61 € TTC par jour

Loire-Atlantique (44) - La Chezaliere - Nantes

Séjour permanent : de 77,50 € TTC par jour

Séjour temporaire : de 79,50 € TTC par jour

Loire-Atlantique (44) - Résidence Creisker - Pornichet

Séjour permanent : de 83 € à 91 € TTC par jour

Séjour temporaire : 115 € TTC par jour

Maine-Et-Loire (49) - Le Parc de la Plesse - Avrillé

Séjour permanent : de 62 € à 94.50 € TTC par jour

Séjour temporaire : de 85 € à 106 € TTC par jour

Vendee (85) - Les Jardins d'Olonne - Olonne sur Mer

Séjour permanent : de 80 € à 92 € TTC par jour

Tarif habilitation à l'aide sociale: 51 € TTC par jour

Séjour temporaire : 98 € TTC par jour

Liste des EHPAD sur le Mans

Etablissements publics ou associatifs

	Nombre de places	Tarif hébergement / jour	
		- 60 ans	+ 60 ans
Beaulieu	86	69.9 €	56.2 €
Joliot Curie	138	69.0 €	56.2 €
Jean Jaurès	90	69.9 €	57.1 €
Le Monthéard	85	73.7 €	60.9 €
La Reposance	98	69.5 €	62.1 €
TOTAL / MOYENNE	497	70.4 €	58.5 €

Etablissements privés

	Nombre de places	Tarif hébergement / jour	
		- 60 ans	+ 60 ans
Rue de Flore	64		49.8 €
St Joseph	18		43.4 €
St Aldric	22		58.6 €
Rés. Bollée	74	77.0 €	68.0 €
ORPEA - Maraichers	110	85.8 €	73.8 €
ORPEA - Sablons	100		79.0 €
Résidence de Pontlieue	97		72.8 €
Résidence Bérengère	75		77.0 €
TOTAL / MOYENNE	560	81.4 €	65.3 €

Différentiel Public / Privé	+ 11 €	+ 6.8 €
-----------------------------	--------	---------

Nombre de places	Public	Privé
Aujourd'hui	497	560
Demain	412	645
Evolution	-17%	+ 15%