

# LA MAISON D'HARCOURT, UN NOUVEAU MODELE D'EHPAD ET UN PARTENARIAT PUBLIC PRIVE REUSSI (PPP)



**La Maison d'Harcourt**, lieu d'accueil de personnes âgées et de malades d'Alzheimer, a réussi à faire évoluer le mode de prise en charge en EHPAD.

Avant-gardiste dans son approche innovante du soin et du confort à apporter aux personnes âgées, elle l'est aussi dans son modèle de conception, construction, exploitation et financement grâce au **partenariat public privé**.

La **Maison d'Harcourt** est un lieu décloisonné, c'est à dire complètement ouverte vers l'extérieur, notamment vers le village d'Harcourt. Elle constitue ainsi le nouveau centre névralgique de cette commune de 900 habitants.

Elle regroupe **214 chambres, 34 spécialisées pour les malades d'Alzheimer** et une offre unique de service pour ce type d'établissement (Poste, salle des fêtes, boutique, café, coiffeur,...), le tout en rez-de-chaussée. La Maison d'Harcourt s'étend sur **une surface shon de 14 000 m<sup>2</sup>**, au cœur d'un parc de 3 ha.

La Maison d'Harcourt fête aujourd'hui sa **première année de fonctionnement**.

Retour d'expérience après une année d'exploitation de cet établissement remarquable à plusieurs titres.

## LE PPP, UN CHOIX MARQUÉ EN FAVEUR D'UN PROJET NOVATEUR, MAÎTRISÉ

### ⇒ Du montage de construction classique vers le PPP

En choisissant un **montage en partenariat public privé (PPP)**, Daniel BUSSY, actuel maire de Fourmetot et précédent Directeur de la communauté d'Établissements pour personnes âgées (Brionne, Pont-Authou, Le Neubourg et Harcourt), souhaitait sortir des montages de construction traditionnels où la notion de partage de risques et de pérennité du bâtiment est moins poussée que dans le cadre d'un PPP.

*« Aujourd'hui, la démarche du PPP est régulièrement critiquée. Si son fonctionnement ne peut en effet pas s'appliquer à tous types de projets, comme notamment les centres hospitaliers où l'innovation est telle qu'il est impossible d'optimiser des coûts d'exploitation sur plusieurs années, le PPP prend tout son sens dans des projets comme l'EHPAD d'Harcourt. Il présente, en effet, **de réels atouts qu'un mode de construction classique ne permet pas d'obtenir** », explique Daniel Bussy.*

Pour assurer la réussite d'un PPP, il est primordial au lancement du projet de définir parfaitement les besoins du maître d'ouvrage. Dans le cas de la Maison d'Harcourt, Daniel Bussy s'est entouré de l'expertise de **Martin & Guiheneuf S.A**, assistant maître d'ouvrage et programmiste, pour définir des critères de jugement précis et chiffrés au regard des exigences du cahier des charges initial :

- ⇒ **Qualité de vie** (30 %) : respect du programme, qualité urbaine et paysagère, qualité architecturale,....
- ⇒ **Développement Durable** (30 %) : entretien, éco-construction, éco-gestion, confort acoustique, visuel, olfactif,....
- ⇒ **Aspects financiers** (40 %) : coût global de l'offre, fiabilité du montage juridique, répartition contractuelle des risques,...

C'est ainsi que la proposition du groupement constitué notamment de **Spie batignolles immobilier**, promoteur, **Crédit Foncier de France**, financeur, **Cofely**, mainteneur et de **l'agence d'architecture Brossy et Associés**, a été retenue par le maître d'ouvrage.

*« La proposition du groupement mené par Spie batignolles immobilier était la plus élevée en termes de prix mais c'est celle qui a obtenu la meilleure note lors de l'analyse des offres, sur l'ensemble des critères définis. Elle était ainsi la plus adaptée à nos besoins en répondant parfaitement et même au-delà à l'ensemble de nos attentes et exigences », se souvient Daniel Bussy.*

### ⇒ Les intérêts du PPP pour le maître d'ouvrage

Dès l'amont, une société de projet a été créée : la SAS La Duchesse d'Harcourt. Elle s'est structurée autour de Spie batignolles immobilier, du Crédit Foncier de France et de Cofely.

En s'appuyant sur **une équipe pluridisciplinaire**, dès la conception du projet, Daniel Bussy a pu compter sur un regroupement de compétences **où tous les risques restaient partagés**, avec la garantie que le **coût global défini en amont du projet restait inchangé** jusqu'à la livraison du bâtiment.

« En juin 2009, le montant de 36 151 754 € a été stipulé lors de la signature du bail emphytéotique administratif (BEA). A la livraison de la Maison d'Harcourt, soit 4 ans après la signature du BEA, le montant des travaux initialement évalué **n'a pas augmenté d'un seul euro** », précise Daniel Bussy.

Le montage en PPP présente un autre intérêt de taille pour le maître d'ouvrage : **la garantie d'un loyer annuel à l'identique au cours des 30 prochaines années** (durée du BEA stipulée dans le contrat initial) fixé à 1.430 millions d'euros.

A la conception du projet, Spie batignolles immobilier, promoteur, et Cofely, mainteneur, accompagnés de bureaux d'études ont évalué les futures charges du bâtiment. Elles incluent les consommations courantes, les dépenses de maintenance, de fluide et les grosses réparations.



Dans ce loyer, des travaux de rénovation de l'établissement après 25 ans de fonctionnement ont également été évalués pour **garantir la remise d'un bâtiment quasi neuf à l'issue de la durée du BEA.**

La direction de la Maison d'Harcourt dispose donc d'une **parfaite lisibilité de ses dépenses sur les 30 prochaines années.**

« La réussite d'une opération en PPP s'appuie surtout sur la **relation de confiance** qui doit s'instaurer entre tous les partenaires, gage d'échanges constructifs. Elle n'est pas évidente dès l'origine du projet. Elle s'acquiert dans le temps. Il est évident que nous n'avons pas toujours partagé les mêmes opinions, nous avons beaucoup travaillé, échangé pour s'orienter vers les choix les plus pertinents. Aujourd'hui, nous mesurons tout le travail accompli et la réussite de ce projet par **la satisfaction de notre client, de ses résidents et de son personnel** », explique Annie Le Pors, Directrice de Programme de Spie batignolles immobilier.



## ECONOME EN ENERGIE, LA MAISON D'HARCOURT PROPOSE DES TARIFS JOURNALIERS INFÉRIEURS A LA MOYENNE NATIONALE

Dans le cadre du dialogue compétitif, 30% de la note finale attribuée aux dossiers réceptionnés correspondaient aux propositions de conception/construction/architecturales au regard du développement durable. Le maître d'ouvrage souhaitait **une structure peu énergivore et respectant le confort et la dignité de chacun.**

La conception architecturale imaginée par le cabinet d'architecture Brossy et Associés a retenu toute l'attention du maître d'ouvrage par **l'intégration discrète d'une nouvelle structure** étendue dans un environnement boisé.

⇒ **Forfait de 1800 € par mois à l'EHPAD d'Harcourt, contre 2100 € en moyenne en France**

L'ensemble des choix constructifs retenus **en 2009** devait correspondre à un objectif fixé par le maître d'ouvrage : atteindre les exigences de la **RT 2005 moins 50% de consommation** pour les hébergements.

Bien que ne disposant pas de la certification HQE, la construction de la Maison d'Harcourt s'inscrit dans cette démarche.

Tous les matériaux de construction ont été sélectionnés en fonction de leur **faible charge environnementale, de leur facilité de maintenance et de leur durabilité.** Ces choix avaient pour finalité de garantir l'optimisation des coûts et le faible impact environnemental.



La Maison d'Harcourt fait la part belle au **matériau bois**, utilisé pour l'ossature des espaces alloués aux hébergements (80% du bâti). Les architectes ont conçu les chambres en tenant compte de l'orientation du bâtiment, de l'apport de lumière naturelle, de l'accès aux parcs extérieurs,... Des équipements fonctionnant à énergie renouvelable ont été installés : chaufferie bois, panneaux solaires, pompe à chaleur....



L'optimisation de ces charges a justement permis de **proposer un tarif journalier particulièrement intéressant pour le résident, en-dessous de la moyenne nationale.**

La moyenne nationale d'un forfait mensuel en maison de retraite est de **2100 €**. Celui proposé au sein de la Maison d'Harcourt est de 61 euros/jour, **soit un peu plus de 1800 €/mois**. Ce prix comprend l'ensemble de la prise en charge de la personne âgée, son hébergement, ses soins et ses repas.

## UNE SATISFACTION PARTAGÉE PAR TOUS

« Nous sommes très fiers et heureux d'être parvenu à ce résultat. Cette fierté je la puise dans les témoignages satisfaits des résidents, de leur famille et du personnel que je reçois et dans les sourires permanents que je vois sur leurs visages. Nous avons atteints notre but, celui d'offrir aux résidents une **structure garantissant leur bien-être au quotidien, leur intimité et leur confort** », évoque Daniel Bussy.

### ⇒ Des chambres spacieuses, ouvertes sur les jardins

Les résidents disposent de chambres qui font **entre 22 et 24 m<sup>2</sup>**, ce qui est extrêmement rare en EHPAD. Toutes sont équipées d'une **loggia bioclimatique** donnant sur l'extérieur. Chaque chambre dispose de sa propre salle de bain éclairée par la lumière naturelle et comprend une grande bibliothèque, une connexion wifi, une TV, une sonnette, une boîte aux lettres, un placard s'ouvrant aussi par l'extérieur de la chambre, côté couloir pour que le personnel puisse y disposer du linge sans déranger l'occupant,....

**La recherche d'équipements novateurs** destinés à simplifier la vie du résident et à rendre agréable son quotidien a donc été très présente. De même **l'amélioration de l'ergonomie de travail** du personnel a été très forte. Un rail a été installé au plafond de chaque chambre pour permettre le déplacement automatique du résident de son lit vers l'ensemble des équipements de sa chambre. Les lits ont été relevés pour empêcher que le personnel n'ait à se baisser.



## ⇒ Encourager les échanges et le partage

L'ouverture de la Maison d'Harcourt sur le village, couplée à la présence de commerces tels que des boutiques, café, La Poste,... **favorisent les échanges intergénérationnels et la présence des familles.**

Dans les témoignages qui ont été recueillis auprès des résidents, de leurs familles et du personnel, beaucoup reconnaissent **l'attractivité de ce lieu et la satisfaction d'y vivre, d'y passer ou d'y travailler.**

*« J'aime bien ma chambre, et puis j'ai ma salle de bain : avant je ne pouvais pas y aller toute seule avec mon fauteuil car c'était trop serré ». Madame Lamotte*

*« Il est grand mon placard... il n'y a pas longtemps, j'ai encore découvert des choses que ma nièce y avait mis et que je n'avais pas encore vu ! ». Madame Dacheux*



## Un ancrage territorial fort qui prend appui sur l'historique du lieu

Situé dans l'Eure, à moins d'1 heure de route de Rouen, le village d'Harcourt bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel. Il se caractérise par la richesse d'étendues boisées préservées et par une architecture très typique de la région avec de grandes maisons et longères à colombages.

L'histoire d'Harcourt prouve que les atouts de cette commune ont toujours constitué un lieu particulier pour accueillir les personnes âgées dans un environnement privilégié, depuis la construction d'un hospice en 1695 par la Duchesse d'Harcourt.

Au fil des décennies, de nouveaux équipements de type longères et préfabriqués sont venus compléter le bâtiment historique pour répondre à une demande d'accueil de plus en plus importante.

Devant la trop grande diversité de ces infrastructures devenues vétustes et l'augmentation des coûts d'exploitation générée par une mauvaise inertie des bâtiments, il est décidé de repenser cette maison de retraite dès 2006 et d'augmenter sa capacité d'accueil.

Avec le concours de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional entre autres acteurs participant au financement de ce nouveau projet (ADEME, Caisses de retraite), la restructuration de la maison de retraite est alors confirmée au travers d'un bail emphytéotique administratif (BEA) dès 2006.



# ANNEXE 1

## FICHE D'IDENTITE DE SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER

**Spie batignolles immobilier** intervient sur tout le territoire français pour apporter aux investisseurs, publics et privés, son savoir-faire en matière de montage et de financement de projet immobilier.

### **Spie batignolles immobilier s'engage auprès de ses partenaires afin de :**

- ⇒ Promouvoir une vision partagée pour les villes :
  - . Promouvoir l'activité : immeubles de bureaux
  - . Promouvoir l'animation : les centres commerciaux
  - . Promouvoir l'éducation et les loisirs : collèges, piscines, centres de loisirs, parcs d'exposition, hôtellerie
- ⇒ Fédérer les acteurs – investisseurs et entreprises  
A tous les stades de la mise en oeuvre du projet :
  - . Montage juridique et financier
  - . Définition des besoins du programme
  - . Conception
- ⇒ S'engager auprès des élus dans la durée pour proposer porteurs de sens et d'ambition pour la ville
- ⇒ Travailler sur les nouveaux modes de dévolutions que sont les BEA (baux emphytéotiques administratifs) et les contrats de partenariats, avec notre cellule PPP.
- ⇒ Développer des projets avec la préoccupation d'intégrer harmonieusement le bâtiment dans la ville et de satisfaire les utilisateurs
- ⇒ Apporter notre expertise en matière de montage avec notre direction juridique et financière
- ⇒ Travailler sur les nouveaux modes de dévolutions que sont les BEA (baux emphytéotiques administratifs) et les contrats de partenariats, avec notre cellule PPP

### **Réalisations récentes ou en cours :**

- Nouvelle gare Saint-Lazare à Paris
- Ensemble de 3 piscines en PPP - Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon sud
- Château des Tourelles à Pornichet - Hôtel 4\* avec centre de Thalassothérapie
- EHPAD d'Harcourt
- Centre commercial de centre-ville de Saint-Brieuc
- Centres aqualudiques de Tourcoing et d'Aubergenville
- Immobilier de bureaux Arborial et Terra Nova à Montreuil (Grand Prix SIMI en novembre 2007)

# ANNEXE 2

## FICHE D'IDENTITE DU GROUPE SPIE BATIGNOLLES

Spie batignolles, a réalisé en 2013 un chiffre d'affaires de 2,106 milliards d'euros essentiellement sur le territoire national. Spie batignolles opère dans 5 grands domaines d'activités qui couvrent l'ensemble des métiers du BTP :

- ▶ **la construction France et Ile-de-France :** bâtiments privés (bureaux, cliniques, centres commerciaux, bâtiments industriels, logements, etc.), bâtiments publics (écoles, lycées, hôpitaux, EHPAD, centre pénitencier etc.), aménagement intérieur, façades... ;
- ▶ **le génie civil et les fondations :** travaux souterrains, fondations spéciales, construction industrielle...
- ▶ **les travaux publics :** terrassement, travaux routiers, travaux sur réseaux...
- ▶ **l'énergie :** installation électrique, maintenance multi-technique, ...
- ▶ **les projets immobiliers** (création ou rénovation de quartiers, centres commerciaux, construction ou réhabilitation de locaux à usage de bureaux, de commerces ou d'hôtels, etc.) et les concessions (parkings, piscines).

**Spie batignolles a créé un ensemble de marques innovantes assorties d'engagements**, expression concrète de sa forte culture du partenariat. Avec Concertance®, Performance® et Présance®, le groupe Spie batignolles se positionne comme le **leader de la relation client** dans son domaine d'activités.

Le groupe a développé son expertise et organisé ses prestations **en réponse aux nouveaux besoins du marché**, en particulier :

- ▶ la rénovation et la réhabilitation ;
- ▶ l'amélioration des performances énergétiques ;
- ▶ les grands projets d'infrastructures ;
- ▶ les projets en partenariat : PPP, conception-construction, immobilier, et concessions ;
- ▶ les activités de proximité.

Le groupe Spie batignolles compte 7300 collaborateurs et 160 implantations.

Spie batignolles appartient en majorité à ses cadres et à ses salariés depuis 2003. Ensemble, 220 dirigeants et cadres, associés à 60 % des collaborateurs ayant souscrit au Plan d'Épargne Groupe (PEG), détiennent l'équivalent de 75 % du capital de Spie batignolles.

▶ **CA 2013 :** 2,106 milliards €

▶ **Nombre de collaborateurs au 31/12/2013 :** 7300

### Chiffre d'affaires (M€)

