

Congrès d'automne de la FHF Ile-de-France

Appel à projet pour les places médico-sociales : Quelle réponse de la FHF ?

MURIELLE JAMOT – Adjointe en charge du secteur social et médico-social

30 novembre 2011

La problématique

- Entre 2003 et 2007, 25 074 places d'EHPAD ont été créés soit 4% et 8 808 dans le secteur associatif, soit 35%.
- Depuis 2002, le secteur public a perdu 5% des parts de marché au profit des établissements privés commerciaux.
- Difficultés des établissements publics à présenter des projets faute d'intérêt à agir.
- Problèmes d'accessibilité financière (reste à charge) de plus en plus importants pour les résidents :
 - 1 390 € par mois en MDR publique autonome
 - 1 464 € par mois en MDR rattachée à un hôpital
 - 2 097 € en moyenne dans les établissements privés, alors que le niveau moyen des retraites est de 1200 € /mois.

La problématique (suite)

- **Modification de la procédure d'autorisation des ESMS :**
 - Les appels à projets font l'objet d'une publication et les opérateurs ont un délai de réponse qui peut aller de 60 à 90 jours avec la production de plans APS

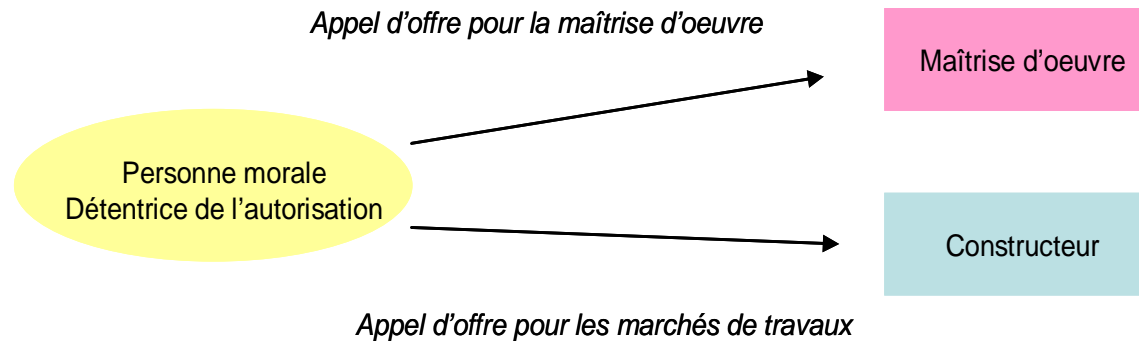
- **Un défi pour le secteur public :**
 - **Accroître la réactivité** : code des marchés publics/ intérêt à agir/ délai de construction
 - **Couvrir les coûts** de l'appel à projets va peser sur les résidents sans garantie sur l'issue.

→ **Volonté de la FHF : proposer des places accessibles à tous sur l'ensemble du territoire.**

Travaux préparatoires

- Un groupe de travail pluriprofessionnel
- La recherche du montage juridique le plus approprié parmi plusieurs solutions :
 - la réalisation par le marché public
 - la conception / construction
 - les PPP : BEA, BEH, Contrat de Partenariat
 - la vente en l'état futur d'achèvement : VEFA

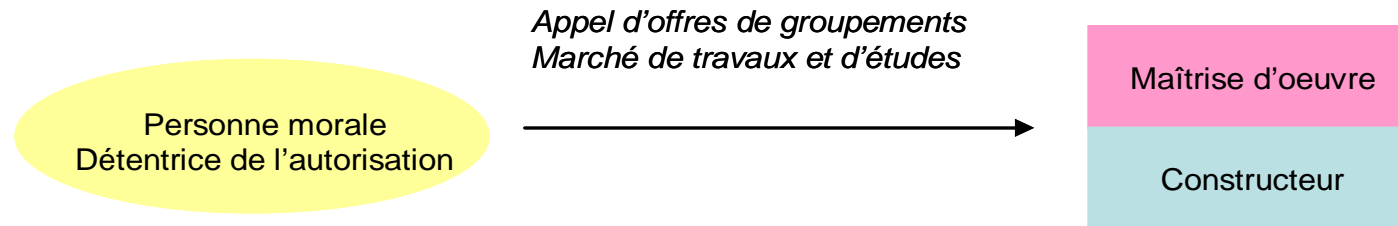
Marché public



Inconvénients :

Les délais imposés par la loi MOP, rendent impossible son utilisation pour répondre à un appel à projets, l'obtention de plans APS étant soumis à des délais de 9 à 10 mois avec une levée de fonds obligatoire.

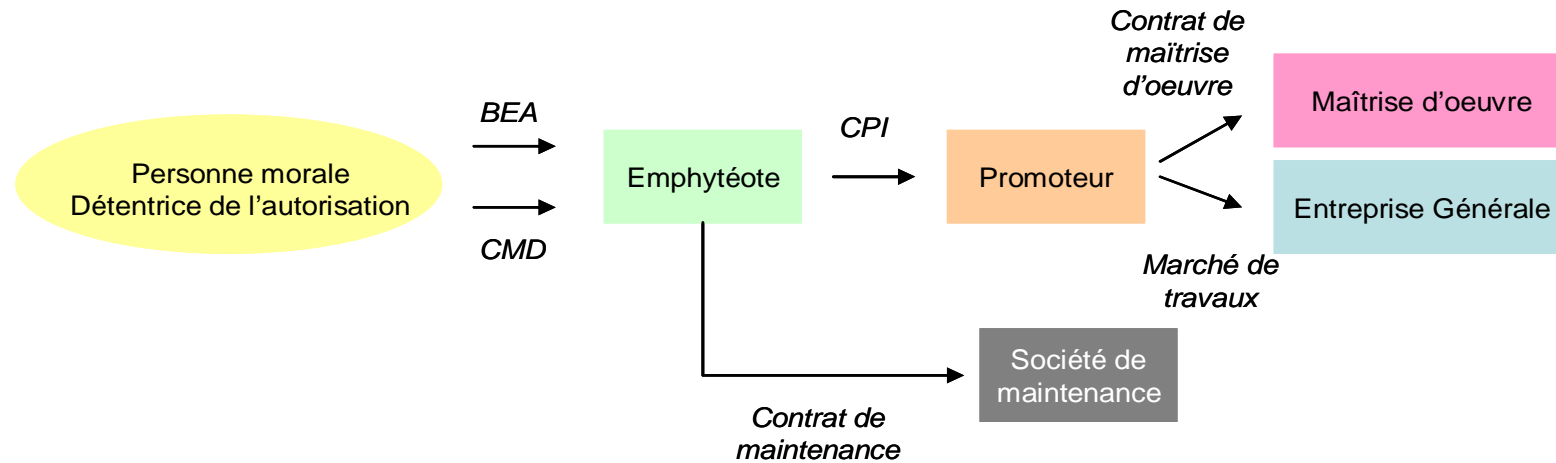
La conception réalisation



Inconvénients :

Pour les mêmes raisons que précédemment, les délais imposés par ce schéma, qui fait appel à la loi MOP, rendent impossible son utilisation pour répondre à un appel à projet.

Ex. d'un PPP : le Bail Emphytéotique Administratif



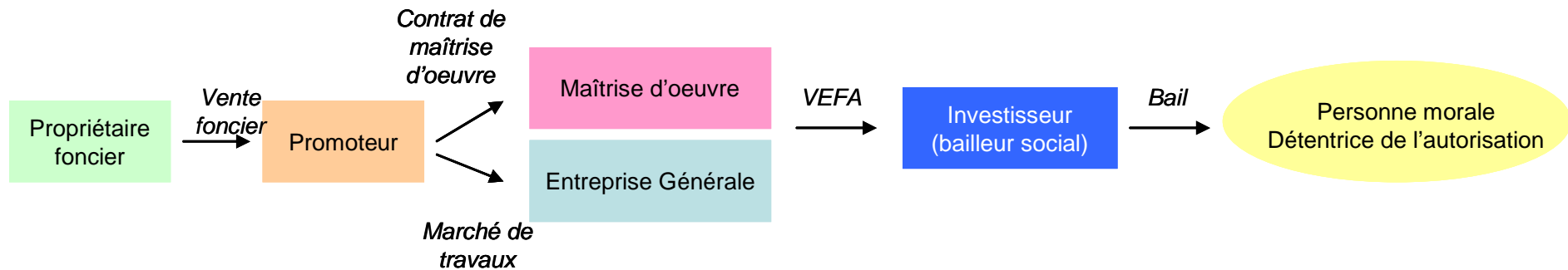
Le principe :

La collectivité ou l'hôpital confie à un emphytéote qui loue le terrain, la conception, le financement, la réalisation, la maintenance (facultative) d'un ouvrage pendant une durée déterminée entre 18 et 99 ans.

Inconvénient :

La procédure de BEA ne pourra débuter dès lors que le gestionnaire sera détenteur de l'autorisation. Ce schéma s'inscrira en aval de la procédure d'appel à projet.

La Vente l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)



La mise en place d'un contrat de VEFA répond aux contraintes de gestion administrative en raison de l'unicité du contrat.

La VEFA (suite)

- Mise en place d'une équipe projet composée d'experts :
 - cette équipe élabore le projet dès la phase de conception
- Ce montage fait appel à la technicité de l'entreprise générale :
 - il réduit les risques techniques et économiques par association de la société de montage aux études de conception
 - il permet une véritable mise en compétition des offres par leur ingénierie
- La suppression de la procédure de consultation des entreprises et la compression des études de conception permettent d'optimiser les délais et les coûts (engagement contractuel).

C'est le montage le plus pertinent dans le cadre de la procédure d'appel à projet.

Proposition de la FHF

Appuyer les établissements dans la promotion de leurs projets

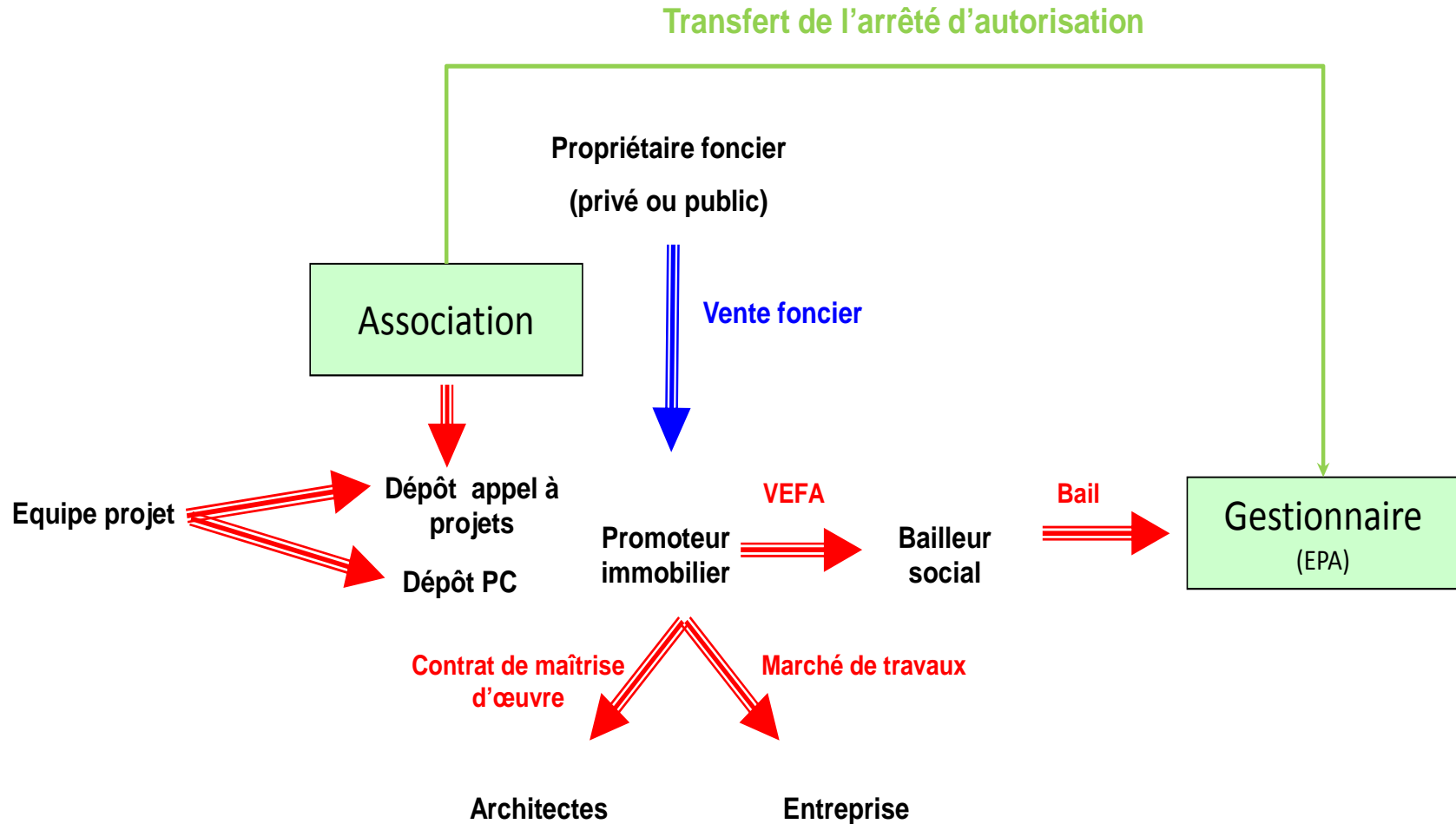
La FHF propose de créer l'Association pour le développement du service public médico-social : ADPSMS

L'association réalisera la veille s'appuyant sur les acteurs publics locaux. Ainsi, elle assoira la réactivité du secteur public pour la réponse aux appels à projets.

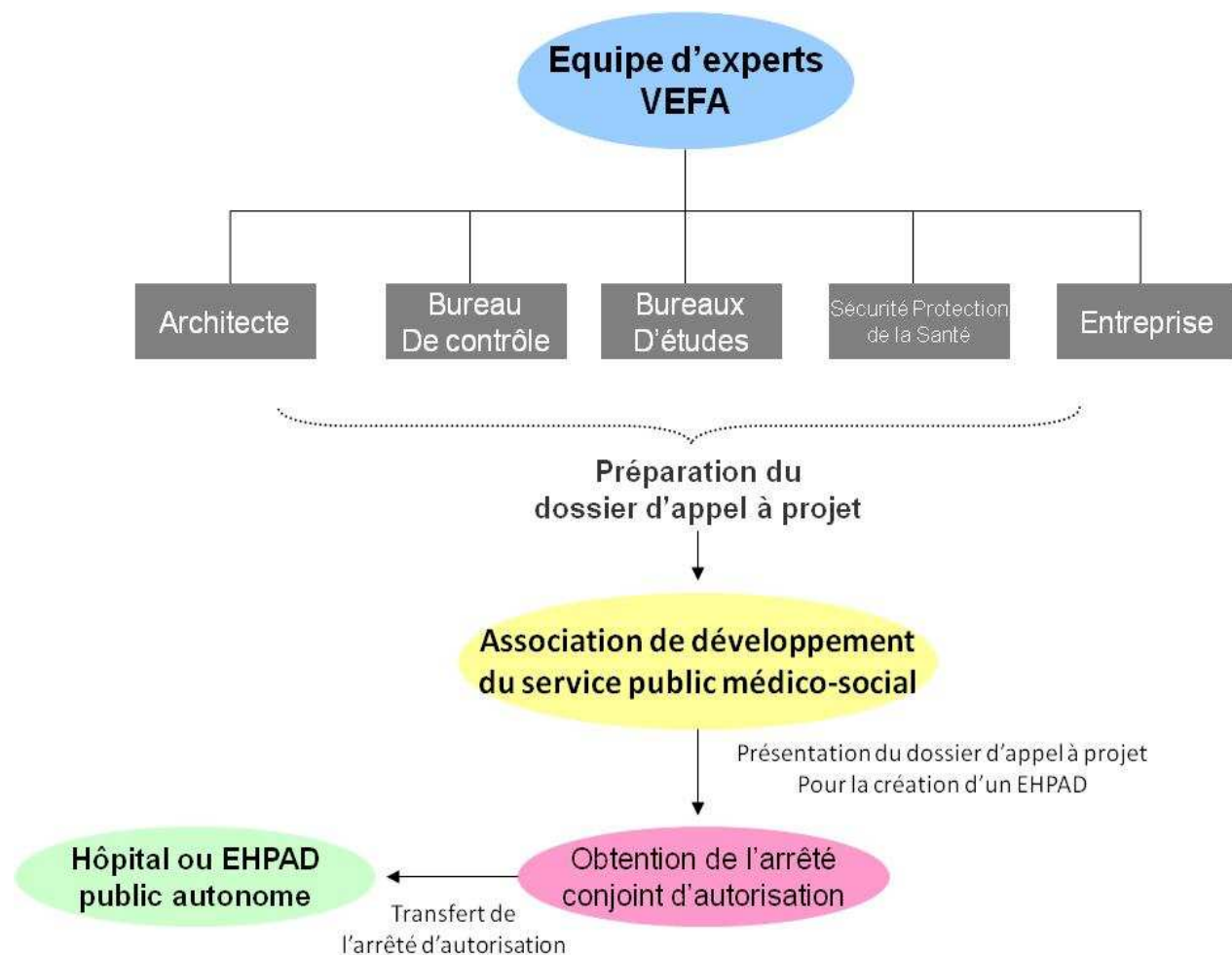
Cette structure déposera le dossier de réponse à l'appel à projets. Si celle-ci est retenue pour la réalisation de l'opération, elle transfèrera l'autorisation à un hôpital du territoire ou à un EHPAD public autonome, qui serait alors créé.

En parallèle, l'acquisition d'un immeuble par un investisseur immobilier qui louera ensuite à la structure gestionnaire détentrice de l'autorisation.

Le schéma de portage des projets



Le schéma de portage des projets



L'association

Association pour le développement du service public médico-social

ROLE DE LA FHF

- Promotion de dispositif en interne : présenter la question au Conseil d'administration de mars ou de juin. S'appuyer sur le réseau régional pour développer.
- Promotion de ce dispositif à l'extérieur : le faire connaître et faire parler de lui.

MEMBRES

- FHF
- FHR
- Au moins 2 établissements (directeurs) / région (aide des FHR pour les identifier et les soutenir). → Veille et lobby régional
- Financeurs : CDC / mutuelles / banques

OBJET

- Aider à la création de places de service public dans le médico-social.
- Créer des places de service public dans le médico-social.

APPORT FINANCIER DE DEPART : 250 000 €

- FHF
- Partenaires financiers

- Un Président
- Une assemblée générale
- Un conseil d'administration
- Un salarié chargé du développement
- Sous-traitance auprès de SPH

En synthèse

La FHF propose une démarche reposant sur :

- Le principe de subsidiarité : en cas de carence d'un promoteur public, l'association intervient.
- Un développement national qui s'appuie sur les régions (FHR) : prospection en amont, force de proposition.
- Un montage réactif qui permet de répondre aux délais des appels à projet.
- Un montage sans risque financier.
- Un montage qui valorise l'inscription dans une filière
- Les établissements recentrés sur leur cœur de métier.

En conclusion

Des attentes fortes vis-à-vis des régions

- Adhésion des FHR avec des établissements intéressés pour participer
- Veille réglementaire régionale sur les appels à projet
- Travail avec les établissements concernés par un appel à projet proche de chez eux
- Recherche de foncier disponible
- Lobby auprès ARS et CG

Des questions, des contacts ?

■ m.jamot@fhf.fr

■ c.goyer-daoud@fhf.fr