



**DELIBERATION**

N° CP\_2026\_06\_002

**COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**REUNION DU 2 JUIN 2026**

**Présidée par Monsieur Jean-Claude LEBLOIS**

---

SERVICE : Pôle personnes âgées, personnes handicapées/Sous-direction  
établissements et services personnes âgées

---

**OBJET : Plan départemental d'aide à l'investissement (PDAI) - Création d'un  
EHPAD sur le site de Grossereix**

---

Elu(s) présent(s) : Mme ACHARD, M. ALLARD, Mme ALMOSTER-RODRIGUES, M. AUZEMERY, M. BARRY, M. BEGOUT, M. BOST, M. DESTRUHAUT, M. ESCURE, M. GERAUDIE, Mme LALOGÉ, M. LEBLOIS, Mme LHOMME LEOMENT, Mme MANUS, M. MIGUEL, Mme MORIZIO, M. OSTROWSKI, M. PIRONNEAU, Mme PLAZZI, Mme SELLÈS, Mme TLEMSANI, Mme YILDIRIM.

Elu(s) absent(s) / excusé(s) sans procuration :

Elu(s) absent(s) ayant donné pouvoir : M. BUSSIÈRE, excusé, a donné délégation de vote à M. BOST ; Mme GENTIL, excusée, a donné délégation de vote à Mme MANUS ; Mme TUYERAS, excusée, a donné délégation de vote à M. ALLARD.

## **PRESENTATION SYNTHETIQUE**

Dans le cadre du PDAI des Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), le Département peut octroyer, après étude de l'opportunité du projet et des incidences tarifaires, une subvention d'investissement pour les opérations de grande ampleur.

En l'occurrence, VYV3 Cœur d'Aquitaine porte un projet global de réhabilitation du site de Grossereix, anciens locaux de l'Institut médico-éducatif (IME) géré par l'Association des Paralysés de France (APF), propriété du Département, pour la création d'un EHPAD et la relocalisation du siège de VYV3.

Ce projet d'envergure revêt des enjeux importants d'attractivité du territoire, de réponse à des besoins médico-sociaux, d'accessibilité tarifaire aux usagers et de maintien des emplois en Haute-Vienne.

Dans le cadre de ce projet de création d'un EHPAD sur le site de Grossereix, il est proposé, au titre du PDAI, l'attribution d'une subvention de 1 340 000 € ainsi qu'une subvention exceptionnelle de 700 000 € visant à limiter les tarifs hébergements appliqués.

## **INCIDENCES BUDGETAIRES**

|          | Investissement |             | Fonctionnement |    |
|----------|----------------|-------------|----------------|----|
|          | AP             | CP          | AE             | CP |
| Dépenses | 20 000 000 €   | 2 040 000 € |                |    |
| Recettes |                |             |                |    |

## **RAPPORT**

### **I. Le projet de création d'un EHPAD de 67 places**

Ce projet repose sur la création d'un EHPAD sur un terrain appartenant au Département et situé sur le site de Grossereix.

#### **A) La capacité retenue**

Ce projet de grande ampleur repose sur la création d'un EHPAD par regroupement de places provenant de structures déjà existantes :

- les 21 places dédiées à l'accueil de résidents atteints de la maladie d'Alzheimer et de pathologies apparentées de l'EHPAD de Condat-sur-Vienne ;
- les 37 places issues des deux Petites unités de vie (PUV) de Limoges, lesquelles seraient transformées en places d'EHPAD (sous réserve de la confirmation d'une telle évolution par l'Agence régionale de santé (ARS)).

En outre, une extension non importante de capacité est envisagée à hauteur de 9 places afin de garantir la viabilité économique du projet. La capacité totale de cet EHPAD serait ainsi de 67 places, dont 2 en hébergement temporaire.

L'ARS Nouvelle-Aquitaine, compétente conjointement avec le Département pour autoriser la création de places d'EHPAD, a formalisé son accord sur cette extension de capacité.

Le développement de l'offre médico-sociale à destination des personnes âgées constitue un fort enjeu territorial puisque le département de la Haute-Vienne est sous-équipé en places d'EHPAD proportionnellement à la population haut-viennoise âgée de 75 ans et plus.

Si l'extension de capacité de 9 places sera vraisemblablement le résultat d'un redéploiement de places au niveau territorial et donc d'une diminution de capacité dans un EHPAD relativement peu occupé, la transformation des places de PUV en EHPAD permettra, elle, une création nette de 37 places.

#### **B) Un EHPAD dédié aux personnes à besoins spécifiques**

Conscient de la demande croissante de spécialisation des accompagnements et de l'évolution des profils des publics accueillis en EHPAD, le gestionnaire prévoit de spécialiser l'EHPAD de Grossereix dans l'accueil des résidents :

- atteints de la maladie d'Alzheimer et de pathologies apparentées (28 places) ;
- handicapés vieillissants (14 places) ;
- psychotiques vieillissants (10 places) ;
- dépendants (15 places).

Pour garantir un accompagnement adapté de ces publics, VYV3 envisage d'adapter la configuration architecturale, les catégories de professionnels employés et leurs formations.

#### **C) Le volet architectural**

En réponse aux besoins de ces profils ainsi qu'aux attendus de la démarche domiciliaire développée en EHPAD, le gestionnaire envisage un fonctionnement en unités

autonomes (intégrant chacune des lieux de vie collectifs et individuels) et des accès extérieurs aménagés.

Le bâtiment existant serait pour partie réhabilité et complété d'une extension neuve. Chaque chambre disposerait d'une superficie minimale de 22 m<sup>2</sup> et chaque unité serait constituée d'un circuit de déambulation.

En parallèle, l'EHPAD, tel que présenté, proposerait un Pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) aux résidents.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, une demande de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) classant cette zone en N a été réalisée. Après étude environnementale, ce site serait reclassé en zone constructible ZU et zone d'Espaces verts à intérêt public (EVIP). Cette modification serait pleinement effective à compter de janvier 2027.

Par ailleurs, l'installation du siège de VYV3 s'effectuerait sur une annexe bâtimementaire dont la rénovation pourrait commencer dès le début de l'année 2027. Les locaux actuels, situés avenue Garibaldi, ont été vendus et un délai de libération des locaux a été négocié. Un déménagement du siège de VYV3 serait envisagé en juin 2027.

## **II. Des incidences tarifaires à contenir *via* un soutien exceptionnel du Département**

### **A) Le plan de financement de l'opération**

Sur le plan financier, le gestionnaire estime le coût du projet à 13 037 277 €, toutes dépenses confondues, sous réserve des résultats des études portant sur les sols et le bâti existant.

Le plan de financement de l'opération a fait l'objet d'une étude particulièrement approfondie et vigilante afin d'en optimiser les variables et d'ainsi contenir le tarif hébergement *in fine* appliqué aux usagers et, subsidiairement, pris en charge par le Département.

A titre indicatif, si la subvention départementale octroyée était calculée conformément au PDAI, le tarif hébergement estimé à l'issue des travaux serait de 89 € (hors ticket modérateur) et ce malgré :

- l'optimisation du taux et de la durée d'emprunt ainsi que de la durée d'amortissement du bâti ;
- la mise en place d'un autofinancement de VYV3 de 900 000 €.

Des échanges techniques ont été engagés entre le Département et VYV3 afin d'étudier les ajustements possibles tout en respectant les contraintes de chaque partie.

Il a ainsi été demandé au gestionnaire d'intégrer la mise en œuvre du tarif différencié dès l'ouverture de l'EHPAD, permettant de prévoir un tarif « aide sociale » cohérent avec les derniers projets architecturaux validés et un tarif « libre » fixé par le gestionnaire pour équilibrer son budget, en contrepartie de la mobilisation d'une subvention d'investissement complémentaire.

En tenant compte d'une répartition de la population à raison de 50 % de résidents au tarif « aide sociale » et de 50 % au tarif « libre », des spécificités des publics qui devraient être accueillis et de l'octroi d'une subvention départementale complémentaire exceptionnelle de 700 000 €, un équilibre budgétaire a été trouvé.

Ainsi, le programme de financement envisagé est le suivant :

- subvention départementale de 1 340 000 €, calculée conformément au PDAI ;
- subvention départementale exceptionnelle de 700 000 € visant à contenir le tarif hébergement ;
- subvention ou crédits non reconductibles de l'ARS pour 2 000 000 € ;
- autofinancement de VYV3 pour 900 000 € ;
- recours à l'emprunt pour 8 097 277 €.

Ces modalités adaptées permettent de prévoir un tarif hébergement de 84,50 € appliqué aux bénéficiaires de l'aide sociale et un tarif « libre » laissé à la main du gestionnaire (équilibre budgétaire atteint avec un tarif « libre » estimé à 89,87 €).

#### B) Le soutien exceptionnel du Département

En l'absence de subvention complémentaire au PDAI, le projet de réhabilitation du site de Grossereix est voué à l'abandon.

En effet, si la viabilité économique du projet architectural de l'EHPAD n'était pas garantie, ce ne serait pas uniquement la création de places adaptées aux publics spécifiques qui serait remise en cause, ce serait l'ensemble du projet, y compris la délocalisation du siège de VYV3 représentant environ 200 emplois sur le territoire.

Ainsi, la subvention complémentaire proposée vient non seulement soutenir le développement et l'adaptation de l'offre médico-sociale aux besoins des publics mais aussi appuyer le développement de l'attractivité et du dynamisme local par l'implantation du siège de VYV3.

### **DECISION**

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du 27 juin 2008 adoptant le PDAI relatif aux opérations de construction, d'extension ou de restructuration des EHPAD ;

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du 14 février 2013 révisant ce plan ;

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du 10 février 2022 approuvant l'ouverture d'une autorisation de programme relative au Plan départemental d'aide à l'investissement (PDAI) pour les EHPAD à hauteur de 20 000 000 € pour la période 2022-2026 ;

Vu la demande formulée par VYV3 Cœur d'Aquitaine pour son projet de réhabilitation du site de Grossereix ;

La Commission permanente du Conseil départemental, légalement convoquée par son Président, réunie dans la salle des Commissions n°1 de l'Hôtel du Département, 11 rue François Chénieux à Limoges, après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

DECIDE

d'attribuer à VYV3 Cœur d'Aquitaine une subvention d'investissement de 1 340 000 € conformément aux modalités définies par le PDAI pour soutenir la création d'un EHPAD à Grossereix ;

de compléter ce soutien par une subvention d'investissement exceptionnelle de 700 000 € pour garantir la viabilité économique du projet d'EHPAD et l'implantation du siège de VYV3 sur ce même site, dans les conditions indiquées dans le rapport ci-dessus ;

d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer les actes de cession relatifs à cette opération.

25 Pour : Mme ACHARD, M. ALLARD, Mme ALMOSTER-RODRIGUES, M. AUZEMERY, M. BARRY, M. BEGOUT, M. BOST, M. BUSSIÈRE (délégation de vote à M. BOST), M. DESTRUHAUT, M. ESCURE, Mme GENTIL (délégation de vote à Mme MANUS), M. GERAUDIE, Mme LALOGÉ, M. LEBLOIS, Mme LHOMME LEOMENT, Mme MANUS, M. MIGUEL, Mme MORIZIO, M. OSTROWSKI, M. PIRONNEAU, Mme PLAZZI, Mme SELLÈS, Mme TLEMSANI, Mme TUYERAS (délégation de vote à M. ALLARD), Mme YILDIRIM.

0 Contre :

0 Abstention :

0 ne prend pas part au vote :

0 absent / excusé sans procuration :

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
La Directrice générale adjointe

Anne DELAPIERRE