

Vendredi 2 mars



La stratégie de développement des Jardins de Cybèle et les besoins en gérontechnologie

Pascal Brunelet, Directeur Général Délégué, Colisée Patrimoine

Pascal Brunelet présente comment [Colisée Patrimoine Group](#) conçoit, construit et exploite des résidences médicalisées connues sous la marque des [Jardins de Cybèle](#) et la stratégie de développement de ce groupe.

« Le modèle économique des EHPADs doit évoluer pour être encore plus adapté aux besoins des personnes âgées en situation de perte d'autonomie et des professionnels. Le groupe compte aujourd'hui plus de 40 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), répartis sur le territoire national et un en Espagne. Ces établissements accueillent et accompagnent plus de 3300 résidents dans des maisons de retraite médicalisées. Acteur majeur dans le domaine de la santé et du médico-social, Colisée Patrimoine Group, grâce à son savoir-faire reconnu, développe des réponses adaptées et innovantes dans la prise en charge des personnes âgées. Le groupe recherche aujourd'hui à mieux connaître les gérontechnologies pour les intégrer de manière efficace dans le développement de nouveaux établissements en France et à l'étranger, ainsi que dans le développement de son concept d'EHPAD dématérialisé. »



La Matinale est un moment privilégié de rencontre et d'échange entre professionnels. Elle s'adresse aux membres de la grappe Sol'iage et est ouverte aux participants extérieurs. Des associations de malades, professionnels du secteur médico-social, acheteurs ou décideurs profitent de cet événement pour présenter leur structure, leur stratégie, leurs besoins et leur intérêt pour les gérontechnologies, dans une logique d'échange avec l'auditoire.

Événement organisé en partenariat avec la CCCI Paris Val de Marne

SYNTHESE DE LA PRESENTATION

Le groupe Colisée Patrimoine est présent au travers de sa marque **les Jardins de Cybèle** dans tout l'hexagone, en Espagne et prochainement en Chine. Le groupe propose un Business Model qui s'articule autour de 3 grand pôles :

- Le Pôle Immobilier : création d'EHPAD par la mise en place administrative et architecturale des sites. Des missions sont données à des prestataires extérieurs pour lequel Colisée Patrimoine fait office de maître d'ouvrage.
- Le Pôle commercial : développement et déploiement des sites, se met en place par la revente en lot distincts à des investisseurs privés avec une fiscalité avantageuse. A chaque lot vendu un bail est signé avec une rentabilité assuré.
- Pôle exploitation : exploitation commerciale du site.

Le « business model » est classique avec une marge sur la vente des lots ce qui a pour avantage de créer de la trésorerie pour les besoins en fonds de roulement et le réinvestissement dans de nouveaux achats immobiliers. Deux points sont essentiel dans la gestion des EHPAD de la marque « Les Jardins de Cybèle » :

- La qualité de services donnés aux clients,
- La qualité du personnel

Nous retiendrons qu'une volonté est affichée de valoriser les métiers de proximité des Hommes avec en 2012 un focus sur les métiers d'AS et ASH. Pour la qualité de services, un réel souhait et besoin de s'adapter à la personne individuellement plus que collectivement. Un questionnaire approfondi des habitudes de vies est soumis à chaque client. Nous retiendrons également que chaque architecture de site est adaptée en fonction des établissements pour éviter l'aide médicamenteuse. M Brunelet interpelle l'assemblée sur des points importants d'analyse environnementale et politique des EHPAD depuis quelques années.

Malgré le fort développement de ces structures et du nombre de résidents de ces dernières années, deux lois représentent des tournants dans le développement des EHPAD :

- Loi de 2002 qui réorganise la vie au sein des EHPAD : A travers un cahier des charges de recrutement précis, pour palier à l'augmentation de la facturation à la sécurité sociale, les EHPAD peuvent désormais accueillir au sein de leurs effectifs des intervenants libéraux. Un transfert de moyen est mis en place avec la redistribution de budget aux EHPAD permettant de couvrir une partie des salaires.
- Loi Bachelot qui entraîne l'arrêt des créations d'EHPAD et dans le même temps l'augmentation de leur capacité d'accueil.

Ce dernier aspect réglementaire amène la question de la place des gérontechnologies dans le développement ou la réhabilitation des EHPAD. Les pouvoirs publics nous incitent à les intégrer grâce notamment à de nombreuses appels à projet.

SEANCE DE QUESTIONS – REPONSES

Les pouvoirs publics ont-ils favorisé le développement du maintien à domicile ces dernières années ? Si oui, auriez-vous quels ont été ces dispositifs réglementaires et financiers ?

Ces dernières années, nous n'avons pas remarqué de mesures spectaculaires annoncées puis suivies de faits par les pouvoirs publics (malgré quelques prises de conscience comme la loi Borloo) mais plutôt de la part de structures de valorisation des professionnels. Est-ce que l'on va arriver à une crise du secteur ? Justement il faut réagir maintenant pour ne pas être confronté à des problèmes financiers.

Continuez-vous à concevoir des EHPAD en France ou envisagez-vous de vous tourner vers des domiciles privés ?

Nous continuons à construire des EHPADS mais les autorisations se réduisent ce qui limite le nombre de nouvelles constructions. C'est pour cette raison que nous sommes amenés à intégrer de nouvelles technologies comme le dossier médical informatisé pour les professionnels de santé, la mise à disposition d'Internet pour favoriser la communication et le lien avec la famille des résidents.

Quelle est la différence entre les EHPAD et les soins de suite?

Les soins de suite peuvent concerner des personnes de moins de 60ans alors que les EHPAD concernent les personnes de plus de 60ans. D'autre part la difficulté des soins de suite est qu'il s'agit généralement de séjours courts.

Quelle est votre stratégie ? Dans votre croissance, envisagez-vous une évolution vers des services à domicile ?

Notre stratégie de développement immobilière, nous amène à repenser l'architecture des EHPAD, sous forme d'appartements adaptés que nous devons nécessairement (re)penser évolutifs et accessibles pour tous : d'où notre besoin de nouvelles technologies. Nous avons déjà réalisé des expérimentations de nouveaux produits et/ou services. Ces expérimentations

ont démontrées au-delà de l'utilité des technologies que nous devons également repenser notre modèle (location, achat). L'homme n'est pas immortel et cette contrainte doit également être pensée lorsque nous imaginons des appartements dont la durée de vie sera supérieure au résident. Ce qui est intéressant pour la 1^{ère} génération de résident ne l'est pas forcément pour la seconde.

Comment envisagez-vous l'intégration des produits ? Quelles sont les difficultés pour les expérimenter ou pour les utiliser ?

Nous avons déjà expérimenté un système informatique tactile pour lequel nous avons contribué au développement de l'entreprise donc cela est parfaitement envisageable. Nous sommes ouverts sur toutes les propositions en termes de produits innovants et technologiques. Nous sommes par ailleurs en cours de discussion sur un produit Vivago sans fil. Le potentiel de l'équipement de ces appartements vaut également pour l'étranger et notamment en Chine où nous avons une longueur d'avance en termes d'avancée du marché. Le point de réflexion concerne l'étude de la faisabilité et de l'ergonomie.

Pensez-vous que la technologie pourra supprimer de l'activité professionnelle et humaine ?

Notre volonté est de démontrer que la technologie ne supprime pas l'emploi mais le facilite. Dernièrement, nous nous sommes réunis avec les pharmaciens sur la question de la gestion de pilules. Nos salariés passent beaucoup de temps à trier les pilules de nos clients or cette activité est chronophage et insuffisamment épanouissante. Nous avons donc demandé aux pharmaciens de trouver une solution pour supprimer cette tâche. Nous avons ainsi pensé à l'utilisation d'un robot qui faciliterait le travail de nos salariés et leur permettrait de gagner du temps qui serait alors réinvestie dans la proximité et le lien avec nos clients.

Vous envisagez la création de logements pourquoi ne pas envisager d'adapter les logements plutôt?

Parce que justement ce n'est pas notre cœur de métier mais plutôt le vôtre.

Vous parlez beaucoup de futurs espaces de vies, comment envisagez-vous l'évolution des EHPAD ?

Les espaces de vies s'orientent plus vers des espaces plus petits et non plus des grands. Plutôt des « unités de vies » avec la mise en place d'une architecture plus conviviale et agréable. Plutôt vers une individualisation et une modularisation des espaces de vies.

Vous avez parlé des marchés de la Chine et de l'Espagne, envisagez-vous de développer ces marchés ?

Pour l'Espagne, nous avons déjà un site existant et nous attendons de voir son développement avant. Pour la Chine, nous sommes en cours de partenariats avec le groupe Accor pour développer des structures innovantes et c'est un marché prometteur à notre sens.

Concernant la médicalisation des EHPAD, comment envisagez-vous l'exploitation des lits-santés ?

L'EHPAD est un centre de ressources avec des domaines de pluri-compétences donc pour nous il est nécessaire d'avoir des professionnels de santé dans tous les domaines d'activité liés à la gériatrie.