



## **VI. LE PROJET ARCHITECTURAL**

### **1. Introduction**

L'EHPAD « La Châtaigneraie » a été construit en 1986. Le financement avait été assuré par un bailleur social (OPAC devenu aujourd'hui VAL TOURAIN HABITAT). Globalement la conception des locaux avait été plutôt bien pensée (chambres spacieuses, cabinets de toilette adaptés, locaux de vie collective agréables) et répondait bien aux besoins de la population accueillie.

Depuis sa construction seuls quelques travaux de maintenance ont dû être réalisés mais aucun projet architectural n'a été remis sur le métier. Aujourd'hui, il y a lieu d'engager la réflexion dans le cadre de ce nouveau projet d'établissement. En effet, de nouveaux besoins apparaissent, en lien avec les projets de vie sociale et de soin. L'amélioration des conditions de travail des personnels doit également être prise en compte.

### **2. Méthodologie**

#### **a. Comité de pilotage**

Le comité de pilotage du projet architectural rassemble les animateurs des groupes de travail « Projet d'établissement » eux-mêmes constitués sur la base d'un appel à candidatures lancé au sein du personnel de l'établissement.

Ont participé : la directrice, le médecin coordonnateur, la cadre de santé, la psychologue, l'animatrice, des infirmières, une adjointe administrative, des soignants de jour et de nuit.

#### **b. Réunions de travail**

Une seule réunion de travail a eu lieu le 27 Juin 2014 de 14h à 17h.

Un document de travail reprenant les points évoqués dans les autres groupes de travail et relevant du projet architectural était proposé.

#### **c. Constats – Identification des besoins à satisfaire – Axes de progrès**

##### **Accompagnement des personnes handicapées vieillissantes (PHV)**

*Constat.*

L'accompagnement des personnes handicapées vieillissantes n'est pas satisfaisant :

- la cohabitation avec les personnes âgées dépendantes de l'EHPAD est parfois difficile en raison de troubles du comportement liés aux diverses pathologies psychiatriques
- et l'absence de projet de vie sociale spécifique est pénalisante pour tous.

*Identification des besoins à satisfaire.*

Proposer un accompagnement spécifique pour chaque type de population accueillie et tout particulièrement pour les PHV.

#### **Axes de progrès :**

Aménager un lieu de vie indépendant pour accueillir les PHV comportant des espaces de vie collective spécifiques : espace repas, cuisine thérapeutique, salle d'activité, terrasse.

L'aile Gauche se prêterait bien à cet aménagement : en effet, il est possible de sectoriser aisément 15 lits. Cela nécessiterait toutefois de construire une extension pour créer les espaces de vie collective nécessaires.

Les personnes âgées dépendantes seraient accueillies sur le reste de l'établissement :

Petite aile Gauche : 10 lits

Aile Droite : 25 lits

Etage : 20 lits

Le lieu de vie spécifique « personnes âgées désorientées » serait maintenu en Rez de Jardin (13 lits)

#### **Améliorer la qualité des espaces de vie collective**

##### *Constat.*

Les espaces de vie collective se révèlent mal adaptés aux besoins des personnes accueillies :

- Le hall d'accueil est un espace polyvalent (repas, salon TV, ateliers, animations, repas visiteurs, etc...) : de ce fait il y règne en permanence une ambiance extrêmement bruyante, peu propice à la détente et aux activités qui y sont menées. De plus, la zone centrale a été réduite par l'aménagement d'un office et d'un mini-bar : de ce fait, l'espace disponible est devenu insuffisant.
- Les espaces repas des secteurs Gauche et Droit sont trop exigus et inconfortables : la sectorisation doit être remise en question.
- Les salles de bain collectives ne sont pas utilisées car non adaptées (baignoires classiques)
- Il n'existe pas d'espaces clos destinés à la pratique d'ateliers particuliers (chant, travaux manuels, salon TV...)
- Un seul ascenseur pour l'ensemble des besoins (résidents, visiteurs, personnels, logistique propre et sale...)
- La décoration des espaces collectifs est vieillotte,
- la signalétique est incomplète et peu attractive,
- les espaces extérieurs, bien que très vastes, sont peu investis par les résidents et les visiteurs.

##### *Identification des besoins à satisfaire.*

- Disposer d'espaces spécifiques adaptés pour les différentes activités collectives (repas, détente, ateliers, réception...).
- Faciliter et sécuriser les transferts verticaux.
- Pouvoir profiter des espaces extérieurs en toute sécurité.



### Axes de progrès :

#### **Réorganiser les espaces intérieurs de vie collective :**

##### Agrandissement du pôle de vie central pour y créer :

- Un espace salle à manger pouvant accueillir au quotidien l'ensemble des résidents de l'EHPAD (hors lieux de vie disposant de leur propre salle à manger) soit 55 résidents dépendants. Cet espace devra comporter différentes zones permettant de limiter la promiscuité et le bruit (en particulier, espace réservé aux personnes nécessitant de l'aide au repas).
- Un espace permettant d'accueillir les visiteurs désirant partager le repas avec leurs proches (salon des familles)
- Des sanitaires en quantité suffisante et judicieusement disposés
- Un salon TV
- Une salle d'animations fermée destinées aux ateliers (chant, travaux manuels...)
- Un espace de jeux (jeux de société, jeux d'adresse, etc...)

L'ensemble devra être modulable pour accueillir plusieurs fois par an des réceptions (type repas à thème, galette des rois, arbre de Noël, etc...) : résidents – familles – personnel – public extérieur.

##### Aménagement d'une salle de bain de détente, type SNOEZELEN :

La salle de bain existante de l'étage pourrait être ré-aménagée et accessible à l'ensemble des résidents de l'EHPAD (y compris résidents accueillis sur les lieux de vie UPAD et PHV) pour des soins de détente.

Il n'est pas nécessaire de conserver les autres salles de bain collectives.

##### Embellir les espaces collectifs (couloirs, sanitaires collectifs, salons, etc...) :

- Prévoir la réfection complète des sols et des peintures de l'ensemble des espaces collectifs : couloirs, salons, sanitaires collectifs.
- Améliorer l'éclairage de façon à ce qu'il n'y ait aucune zone sombre ou mal éclairée générant un risque de chute.
- Reprendre la signalétique en la complétant et en la rendant esthétique.

##### Installation d'un second ascenseur :

Cela permettra :

- de séparer autant que faire se peut les circuits « Propre » et « Sale »,
- de gérer plus aisément les transferts verticaux, y compris en cas de panne de l'un des appareils.

##### Aménager les espaces extérieurs :

##### Aménager des espaces extérieurs facilement accessibles depuis les espaces intérieurs :

- Aménager une terrasse abritée du soleil à proximité du pôle de vie central
- Aménager la terrasse existante au RdC de façon à la rendre accessible et agréable (prévoir des sanitaires à proximité)



La Châtaignerie

- Créer un parcours de santé qui viendrait compléter l'activité « Gym douce »

Clôturer la propriété de façon à sécuriser l'ensemble des espaces extérieurs pour permettre la promenade des résidents même mal orientés

Aménager un espace de jeux pour les enfants qui viennent en visite de façon à créer un but de promenade pour les visiteurs

Améliorer l'éclairage aux abords de l'établissement

Créer des places de parking supplémentaires (difficultés de stationnement à certains moments pour les visiteurs et le personnel)

Aménager un abri pour stationner les véhicules de transport collectif. Actuellement, ces véhicules sont stationnés dehors, ce qui les dégrade rapidement. De plus cela permettrait de libérer des places de parking.

*Pour mémoire : les garages existants sont utilisés pour du stockage (mobiliers divers, produits pour incontinence...). En outre, ils ne sont pas adaptés au gabarit des minibus (Jumper et C25).*

### Réorganiser les locaux de service

Constat.

Il manque certains locaux de service, d'autres sont de taille inadaptée.

Identification des besoins à satisfaire.

Disposer de locaux de service fonctionnels et adaptés pour chaque unité

#### Axe de progrès :

**Restructurer les locaux de service propres à chaque unité :**

- Office alimentaire
- Local linge propre (stockage linge propre, produits pour incontinence)
- Local linge sale (chariot linge sale)
- Local bionettoyage (chariot ménage + produits d'entretien)
- Salle de soins + transmissions

**Restructurer les locaux de service communs à toutes les unités :**

- Stockage matériel
- Local bionettoyage (stockage autolaveuse, etc...)
- Vestiaires :
  - Aménager des vestiaires en nombre suffisant pour l'ensemble des agents (hors cuisines)
  - Prévoir des vestiaires séparés Hommes/Femmes

Les surfaces existantes permettent probablement de réaménager les locaux de service nécessaires (en particulier en récupérant l'espace des salles de bains collectives non utilisées).



En revanche, il sera probablement nécessaire de dégager des surfaces supplémentaires pour agrandir les vestiaires (par extension vers l'arrière du bâtiment sous la terrasse du Rez de Chaussée ? Avec accès direct depuis parking du personnel ?)

### Réaménager les cuisines

#### *Constat.*

Les locaux de cuisine sont répartis sur 2 niveaux : locaux de stockage en Rez de Jardin, locaux de production en Rez de Chaussée.

La surface des locaux de stockage (magasins) en Rez de Jardin et leurs équipements sont satisfaisants.

En revanche, les locaux situés en Rez de Chaussée sont exigüs :

Pas de bureau pour le chef (le bureau est installé à l'arrivée de l'escalier ce qui a été pointé par la Commission de sécurité),

Pas de plonge spécifique à la cuisine (la plonge est partagée avec la salle de restaurant ce qui occasionne des allées-venues)

Volume de stockage insuffisant (produits frais, produits finis)

Equipements vétustes, tout particulièrement dans le local de production chaude.

#### *Identification des besoins à satisfaire.*

Disposer de locaux fonctionnels et permettant de respecter le principe de marche en avant en toutes circonstances.

#### Axes de progrès :

Créer un espace à l'entrée de la cuisine pour le bureau du chef et le stockage de produits frais. La surface et la localisation actuelle de la salle à manger du personnel serait propice à ces aménagements. Suggestion : annexer cet espace à la cuisine et recréer un espace pour la salle à manger du personnel dans l'agrandissement du pôle de vie central.

Aménager une plonge spécifique aux cuisines. La surface et la localisation de la laverie actuelle serait adéquates. Suggestion : annexer cet espace à la cuisine et recréer un local laverie réservé à la restauration dans l'agrandissement du pôle de vie central en veillant à son isolation phonique.

Remplacer les équipements de cuisson. Ces équipements sont d'origine pour la plupart et ont été plutôt bien entretenus. Toutefois, l'espace n'est pas optimisé (encombré par du matériel devenu obsolète) et certains matériels plus modernes permettraient une évolution des pratiques (four mixte supplémentaire, marmite à bain-marie,...)

Améliorer la ventilation des locaux de façon à améliorer les conditions de travail des cuisiniers, tout particulièrement en période estivale.

Repeindre l'ensemble des locaux.



## Réaménager la blanchisserie

### *Constat.*

Les locaux de la blanchisserie sont en bon état. Les équipements sont globalement adaptés (système de gestion automatique des produits lessiviels, chariots à fond mobile...). Néanmoins, les circuits propres et sales ne sont pas séparés et la machine à laver « aseptique » n'est pas installée en mode « barrière ».

Le niveau sonore est très élevé, en particulier à cause du séchoir électrique.

La machine à laver de capacité 7kg est hors service alors qu'elle a son utilité pour laver de petites quantités (rideaux, linge contaminé en particulier).

Le local de stockage du linge sale n'est pas correctement ventilé ni climatisé.

### *Identification des besoins à satisfaire.*

Disposer de locaux et d'équipements fonctionnels permettant de respecter des règles d'hygiène strictes.

Améliorer les conditions de travail du personnel de blanchisserie.

### Axes de progrès :

Climatiser le local de stockage du linge sale.

Réaménager l'espace de lavage et de séchage du linge afin de délimiter une zone « sale » et une zone « propre ». La machine à laver existante sera installée de façon à ce que le chargement se fasse depuis la zone « sale » (en lien avec le local de stockage du linge sale) et le déchargement depuis la zone « propre » (mode « barrière »).

Le positionnement du séchoir sera étudié de façon à limiter les nuisances sonores tant à l'intérieur de la blanchisserie qu'à l'extérieur (évacuation des buées). Une évacuation vers la cour de service sera à privilégier.

Réparer ou remplacer la machine à laver de petite capacité.

## Réorganiser les locaux administratifs

### *Constat.*

Les locaux administratifs sont bien situés et visibles depuis l'entrée.

Toutefois :

la configuration des bureaux ne permet pas la confidentialité des échanges que ce soit pour les résidents et les familles dans le bureau « Accueil - Comptabilité » ou pour les personnels dans le bureau « Ressources humaines ».

De plus, les bureaux sont des lieux de passage car de nombreux utilisateurs doivent pouvoir accéder au copieur installé dans le bureau « Ressources humaines » (situé de façon centrale).

Le bureau « Accueil - Comptabilité » dispose d'un accès peu visible depuis l'entrée et non adaptée aux personnes handicapées.

L'accès aux bureaux « Direction » et « Ressources humaines » se fait par le bureau « Accueil - Comptabilité » alors qu'une entrée spécifique existe (condamnée depuis plusieurs années).

Rangements disparates et peu fonctionnels.



Présence du serveur dans le bureau « Accueil – Comptabilité » qui génère bruit et chaleur.

*Identification des besoins à satisfaire.*

Disposer de locaux fonctionnels et permettant de garantir la confidentialité tant pour les résidents et leurs familles que pour le personnel, et d'offrir un espace confortable tant pour les usagers que pour les agents administratifs.

**Axes de progrès :**

Réaménager le bureau « Accueil – comptabilité ». Créer une ouverture vers le hall d'entrée accessible aux personnes handicapées. Créer un placard de rangement entre le bureau et le hall qui permettrait d'optimiser le rangement nécessaire et d'améliorer la confidentialité en limitant les bruits parasites. Transférer le serveur dans la salle de garde avec les autres équipements techniques (centrale incendie, autocom, appels malades).

Remettre en service l'accès vers les bureaux « Direction » et « Ressources humaines ». Installer une zone d'attente avec 2 ou 3 fauteuils réservés dans le dégagement bureaux-salon de coiffure-animation.

Créer un espace accessible à tous les utilisateurs du copieur librement. La mise en place de codes d'accès permettrait d'installer le copieur dans un espace de circulation. L'emplacement idéal serait l'actuel sanitaire mais cela imposerait de recréer un sanitaire à proximité. Il est envisageable également de créer un espace relativement « ouvert » dans le dégagement bureaux-salon de coiffure-animation.

**Réorganiser le pôle de soins**

*Constat.*

Le pôle de soin, constitué d'un bureau IDE, d'un local « Pharmacie », d'un bureau Cadre de santé et de la salle de garde, est situé à proximité de la zone de vie collective.

Toutefois :

Le bureau des infirmières, spacieux, sert indistinctement à tous les besoins : consultations médicales, soins infirmiers, transmissions, etc...

Le bureau du Médecin coordonnateur a été rajouté dans un espace de circulation

Le bureau polyvalent mis à disposition de la psychologue, de la diététicienne et de l'IDEH est situé à l'étage

La salle de kinésithérapie est située à l'étage

*Identification des besoins à satisfaire.*

Disposer de locaux fonctionnels et permettant de garantir à tous les professionnels de santé un cadre de travail adapté.

La localisation centrale doit être privilégiée afin de favoriser la communication avec les équipes soignantes, les résidents, les familles.

Locaux nécessaires :

- Bureau Médecin coordonnateur
- Bureau Cadre de Santé



- Bureau IDE/Transmissions
- Bureau consultations médecins
- Bureau polyvalent Psychologue – Diététicienne – IDEH
- Salle de soins zone propre / zone sale (y compris local DASRI)
- Local préparation médicaments
- Local stockage petit matériel
- Salle de kinésithérapie

#### Axes de progrès :

Créer une surface supplémentaire contigüe aux locaux de soins existants. Reprendre un espace sur le hall d'accueil (à l'emplacement actuel du bar qui serait réinstallé dans l'espace de vie collective agrandi) pour aménager, par exemple, un bureau « Cadre de Santé », situé idéalement entre le pôle de soins et le pôle administratif et bénéficiant d'une visibilité depuis l'espace de vie collective.

Restructurer les locaux existants du pôle de soins. Aménagements (redistribution des espaces par cloisonnements) à envisager pour délimiter les différents espaces nécessaires (surfaces à définir).

Local « Préparation des médicaments ». La préparation des piluliers exigeant de la concentration de la part de l'IDE, cela pourrait se faire dans le local contigu à la salle de garde (actuellement stockage et vestiaire IDE). Une partie de la salle de garde pourrait être annexée pour aménager ce local de façon optimale en y intégrant, le cas échéant, un espace de stockage pour le petit matériel de soin.

#### **Mise en conformité du Système de Sécurité Incendie (désenfumage)**

Ce dossier est géré par VAL TOURAINE HABITAT.

Les travaux devraient être réalisés au 1er semestre 2015 pour un coût d'environ 700 000€.

#### **Remplacement du groupe électrogène**

Ce dossier est géré par VAL TOURAINE HABITAT.

Le groupe électrogène existant n'a pas la puissance nécessaire pour secourir l'ensemble des installations en cas de coupure de courant ni l'autonomie permettant d'alimenter l'établissement pendant 48H.

Les travaux devraient être réalisés fin 2014 pour un coût d'environ 100 000€.

#### **Prendre en compte les préconisations du diagnostic accessibilité**

*Constat*

Le diagnostic accessibilité handicapés a été réalisé en avril 2013 par le Bureau VERITAS.

*Identification des besoins à satisfaire.*

Les préconisations sont les suivantes :

Aménager les places de parking réservées aux personnes handicapées de façon à supprimer le ressaut entre le parking et la voie d'accès piétons





Remplacer les fenêtres de chambre de façon à pouvoir accéder sur les balcons-terrasses  
Divers petits travaux d'aménagement (compléments de mains courantes, signalétique escaliers...)

**Axes de progrès :**

Ces travaux seront intégrés aux chantiers à venir ou réalisés de façon indépendante lorsqu'ils sont de faible ampleur.

**Améliorer le confort thermique des locaux**

*Constat.*

Un audit thermique a été réalisé en octobre 2013 par le Bureau d'études BP Fluides à la demande de VAL TOURAINE HABITAT.

*Identification des besoins à satisfaire.*

Les préconisations sont les suivantes :

- Remplacement de l'ensemble des fenêtres et des baies vitrées
- Remplacement de l'ensemble des radiateurs
- Amélioration du système de climatisation réversible

**Axes de progrès :**

Ces préconisations seront intégrées aux chantiers à venir.

**Assurer l'entretien régulier des locaux privatifs et de vie collective**

*Constat.*

Certaines chambres nécessitent une rénovation complète (tapisseries, peintures) : en effet, certaines sont « dans leur jus » depuis l'ouverture en 1987, d'autres sont dégradées malgré l'entretien réalisé.

Certains cabinets de toilette sont dégradés.

La décoration est vieillotte, dans les circulations en particulier.

La signalétique est peu efficace (et vieillotte).

*Identification des besoins à satisfaire.*

Maintenir un confort esthétique et une fonctionnalité des équipements satisfaisants.

**Axes de progrès :**

Elaborer un programme pluriannuel de réfection des chambres et des cabinets de toilette en prenant en compte la durée de vie moyenne d'une chambre et/ou d'un cabinet de toilette.

Intégrer la réfection complète de la signalétique lors du remaniement des locaux de vie collective.



### **3. Conclusion**

La mise en œuvre de ce projet architectural nécessite une étude de faisabilité préalable afin de définir les besoins plus précisément et de quantifier les coûts.

La structure financière actuelle de l'EHPAD et en particulier de la section d'investissement ne permet pas de financer de tels travaux sans impacter fortement le prix de journée. Néanmoins, la fin du contrat de location nous liant à VAL TOURAINE HABITAT surviendra en 2021. La diminution progressive puis la suppression des redevances de loyer redonnera une aisance financière propre à permettre le financement de ce projet.