

I.1. Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad*

*** Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes**

1.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.1 L'Ehpad existant sur son site, avenue Louis Gautier

L'Ehpad (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de La Bernerie-en-Retz est édifié sur un terrain d'environ 0,7 ha (environ 7066 m² selon le cadastre) localisé avenue Louis Gautier, au sud-est du centre-bourg et proche du trait de côte : l'extrémité sud du bâtiment est distante d'une soixantaine de mètres du rivage de la Baie de Bourgneuf.



Les constructions actuelles occupent un peu plus de 1 650 m², le bâtiment principal représentant à lui seul une emprise au sol d'environ 1 635 m².

Une partie de l'unité foncière, côté baie de Bourgneuf, étant préservée de toute construction et classée en zone N par le PLU en vigueur, l'espace constructible actuellement classé en zone UB au PLU en vigueur (avant modification), correspond à une surface d'environ 6155 m².

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.2 Les limites et contraintes du maintien de l'Ehpad sur son site actuel motivant son transfert

Le bâtiment existant de l'Ehpad dit '*Résidence du Soleil*', localisé avenue Louis Gautier, accueille 80 résidents, mais il ne répond plus aux besoins de locaux, d'équipements et de confort liés aux pathologies actuelles, notamment cognitives, des personnes âgées dépendantes.

L'Ehpad construit en 1972 a déjà connu plusieurs phases d'extensions de confort et de réhabilitations dans le cadre de mise aux normes de sécurité et d'accessibilité. Les résidents entrant actuellement à l'Ehpad sont de plus en plus âgés et bien plus dépendants qu'il y a 50 ans. Leur prise en charge est de plus en plus lourde poussant ainsi les Ehpad à adapter leur façon de travailler, de revoir l'organisation des espaces d'activités et de vie.

L'actuel Ehpad ne répond plus aux besoins des usagers actuels, devant faire face à :

- un manque de fonctionnalité pour les résidents,
- Des espaces manquants pour répondre aux pathologies cognitives des résidents,
- Un lieu de travail contraint pour les salariés et peu adapté à la Qualité de Vie au Travail.

Les demandes de mises aux normes successives de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène (marche en avant en restauration et lingerie), l'amélioration thermique du bâtiment et les travaux de rénovation et d'entretien du bâtiment, associé à la demande grandissante d'espaces dédiés à la prise en charges des personnes dépendantes imposent de profondes modifications du bâti.

Il apparaît nécessaire de réhabiliter et d'agrandir voire de reconstruire la résidence afin de la rendre plus fonctionnelle et confortable, mais ces travaux en site occupé par ses résidents et le personnel, pourraient s'étaler sur une durée de plus de 4 ans, difficilement supportable pour des personnes fragiles. De plus, les travaux s'avèrent d'autant plus prohibitifs en site occupé que le bâtiment est concerné par la présence d'amiante.

En outre, compte tenu la présence d'aires de stationnement et surtout la nécessité de maintenir une part significative d'espaces verts sur les pourtours du bâtiment pour les personnes âgées (notamment pour pouvoir réaliser des parcours dits 'Alzheimer'), le site actuel n'offre pas les capacités d'extension nécessaires aux travaux de réhabilitation voire de reconstruction.



Le site et bâtiment de l'Ehpad (aile Est) perçu depuis l'avenue Louis Gautier.
La voie s'ouvre sur la baie de Bourgneuf (en arrière-plan).

Le site et le bâtiment de l'Ehpad (aile Nord) dans un écrin de verdure, perçu depuis la rue des Carrés.

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.3 Les objectifs et la politique de l'Ehpad de demain

1) La nécessaire adaptation de l'Ehpad au profil des résidents

Le profil des personnes âgées accueillies en Ehpad

Conséquence de la politique nationale de maintien à domicile, l'entrée en Ehpad est de plus en plus tardive et concerne des personnes âgées en moyenne de 89 ans. L'âge moyen des résidents de l'Ehpad est de 91 ans.

Cette entrée en Ehpad est souvent réalisée en urgence, liée à des problèmes aigus de santé. La très grande majorité (90%) des personnes âgées résidentes présentent une certaine vulnérabilité et dépendance, ayant besoin d'aide quotidienne à la toilette et à l'habillage. Un peu plus des trois quarts d'entre elles accusent des troubles cognitifs.

Les objectifs et orientations nationales de l'Ehpad de demain

L'architecture et les espaces composant l'Ehpad doivent être repensés, pour que cet établissement s'affirme comme un lieu de vie et un lieu d'envie, que ce soit :

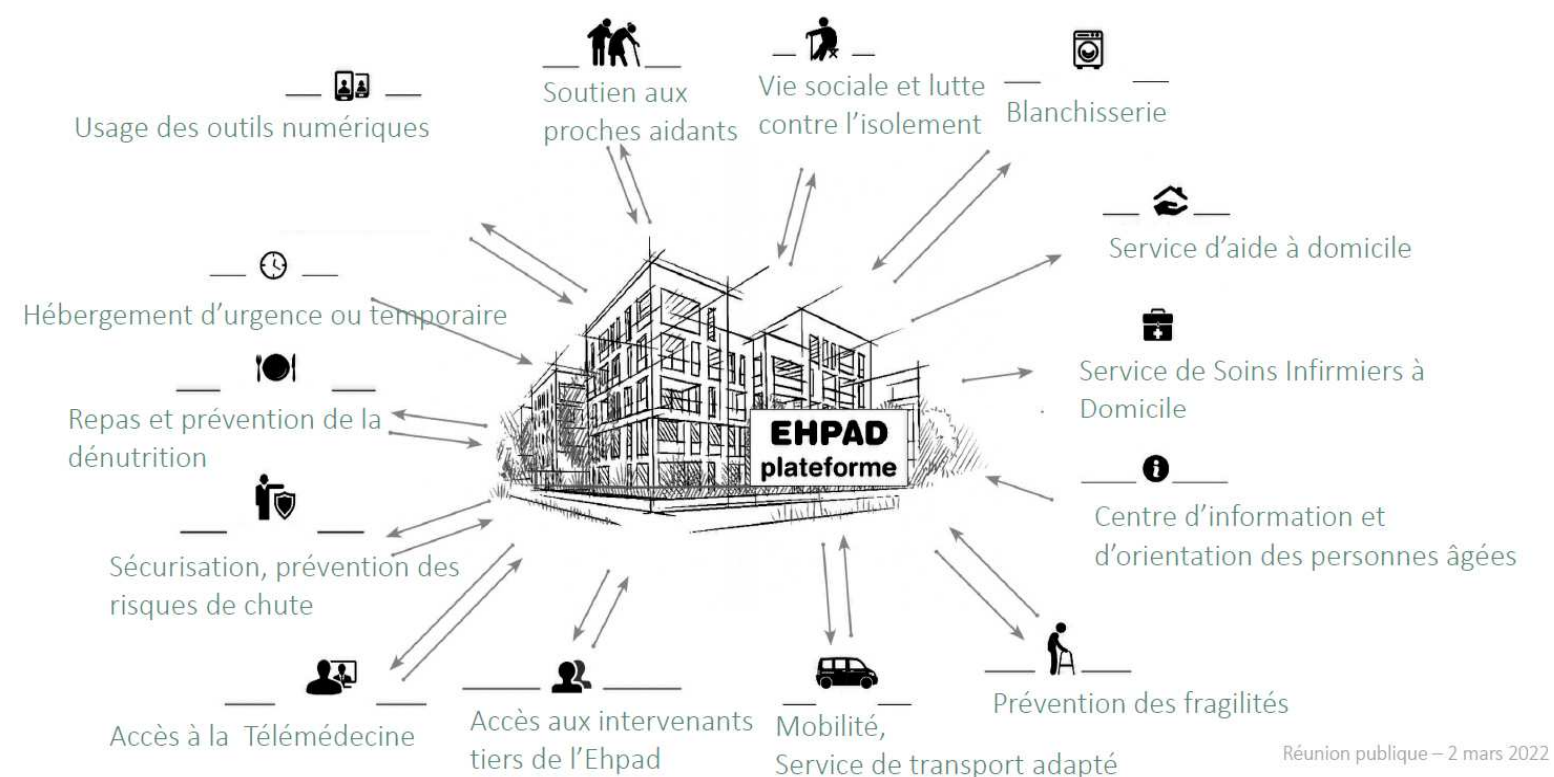
- pour la personne âgée résidente, devant se sentir chez elle, dans son logement apte à recevoir sa famille et vivant en petites unités de vie adaptées à son état de santé;
- pour les familles, pouvant disposer à travers l'Ehpad :
 - de logements d'urgence et d'accueil temporaire pour le répit des aidants,
 - de salons pour plus d'intimité,
 - de chambre d'hôtes;
- pour les professionnels, devant pouvoir bénéficier de :
 - locaux logistiques et des circulations fonctionnelles,
 - espaces professionnels garantissant la Qualité de Vie au Travail,
 - retour du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile) pour optimiser le parcours des aînés.

L'Ehpad doit aussi représenter une véritable "plateforme de services" en adéquation avec les directives nationales (voir ci-contre).

2) Les objectifs de la construction d'un nouvel l'Ehpad

La décision de construction d'un nouvel Ehpad, complétée d'un projet d'habitat intermédiaire en lien avec ce nouvel Ehpad, répond aux objectifs définis par l'association (AIEPA) gérant la Résidence du Soleil :

- Répondre pleinement à l'évolution des besoins des personnes âgées vulnérables,
- Respecter l'obligation contractuelle avec l'Agence régionale de la santé (ARS) et le Conseil départemental signée en 2011, d'accueillir un public de plus en plus souvent atteint de troubles cognitifs et de maladies neuro-dégénératives,
- Éviter de faire subir aux résidents et au personnel des travaux longs et très perturbants,
- Garantir un ratio coût / qualité des services satisfaisant sur le long terme.



Réunion publique – 2 mars 2022

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad

Face aux besoins et nécessités d'adaptation et de mise aux normes de l'établissement existant, l'association (AIEPA) gérant la Résidence du Soleil et Atlantique Habitations, le bailleur social, ont mené depuis 2016 des études dont une étude de faisabilité développant divers scénarii en vue de la réhabilitation ou de la requalification du bâtiment et du site de l'actuel Ehpad.

Cette étude développe quatre scénarii d'évolution de l'Ehpad :

- 1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel,
- 2. La réhabilitation - extension de l'actuel Ehpad,
- 3. La reconstruction et démolition en phases successives sur site, pour mieux répondre aux besoins,
- 4. La construction sur un nouveau site, pour apporter une réponse adaptée aux besoins et aux orientations nationales "l'Ehpad de demain, plateforme de services".

Chacun de ces scénarii est présenté de manière synthétique ci-après.

S1. L'amélioration des éléments techniques de l'Ehpad actuel
études en 2016, 2018 et 2021

Ce scénario consiste en des travaux d'amélioration thermique du bâtiment (isolation par l'extérieur, réfection de l'étanchéité, remplacement des menuiseries), la refonte complète de la partie cuisine, la requalification du hall d'entrée de la résidence, la construction d'un bâti de 300 m² de surface utile (en extension du bâtiment existant) pour salle de pause pour le personnel, salle de transmission, local linge, grand salon d'activité, salle d'ergothérapeute, hall de liaison, locaux de stockage).

Ce premier scénario représente un coût de **4 millions d'euros TTC**.



Scénario 1 : Amélioration des éléments techniques		Coût : 4 M €
Avantages	Inconvénients	
Application des nouvelles normes thermiques	Intervention en site occupé : désagréments notamment de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel	
Restructuration de 12 logements, avec un salon d'activité et création de 2 chambres	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux	
Le personnel circule dans les mêmes lieux et des fonctions sont mutualisées (veilleuse de nuit, cuisine...)	Ne répond pas réellement aux besoins	
Maintien de l'Ehpad sur le site actuel	Construction sur l'espace vert devant l'établissement soulevant la problématique des places de parking	

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad (suite)

S2. La réhabilitation et l'extension du bâti existant / études de 2018

Cela consiste en

- des travaux identiques à ceux développés au scénario 1, auxquels s'ajoutent :
- des travaux remise en état de réseaux, de désenfumage mécanique, de réaménagement de la buanderie et de requalification des salons d'étage,
- une extension comme au scénario 1 prévoyant en plus la création d'une unité de vie protégée de 14 logements ainsi que 14 logements à reconstituer.

Ce second scénario représente un coût de **9,5 millions d'euros TTC**.



Scénario 2 : Réhabilitation et extension		Coût : 9,5 M €
Avantages	Inconvénients	
Anticipation des normes thermiques	Modification nécessaire de 28 chambres devant être reconstruites, liée aux travaux de désenfumage mécanique	
Construction réalisée dans l'esprit des normes actuelles pour ce type d'hébergement	Pertes de places de parking	
Création d'espaces de vie plus adaptés	Création de vacance dans certaines chambres pour mener à bien les travaux	
Maintien de l'Ehpad sur le site actuel	Gestion de l'amiante sur le bâti existant	
	Délais plus longs pour la réalisation des travaux	
	Intervention en site occupé : désagréments de bruit pour les usagers et d'organisation pour le personnel	
	Conditions de travail dégradées pour le personnel	

S3. La reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) / études de 2020

Ces travaux tablent sur la reconstruction pour un bâtiment d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant :

- 1 unité de vie protégée de 14 places,
- 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA) de 12 places.

Ce bâtiment dispose de bureaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile).
Ce scénario représente un coût de **10,5 millions d'euros TTC**.

Cette reconstruction doit être progressive, réalisée en 4 phases.



I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.4 Les scénarii étudiés préalables au choix de transfert de l'Ehpad (suite)

S3. La reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) (suite)

Scénario 3 : Reconstruction et démolition sur site occupé (en 4 phases) Coût : 10,5 M €	
Avantages	Inconvénients
Anticipation des normes thermiques	Quatre ans de travaux en site occupé : désagréments pour les usagers et pour le personnel
Maintien sur le site actuel	Des opérations à tiroirs, impliquant malgré tout de la vacance de logements
Regroupement des deux services gérés par l'AIEPA et mutualisation des salles	Renégocier le bail emphytéotique qui se termine en 2042 pour le caler sur la durée de remboursement des prêts (40 ans)
	Gestion difficile du stationnement
	Pas d'évolution possible à terme : création d'une deuxième unité de vie protégée, accueil d'urgence, ...

S4. La construction d'un nouvel Ehpad sur un nouveau site

Ce scénario prévoit :

- la construction d'un nouvel Ehpad d'une surface dans œuvre (SDO) d'environ 5100 m² pour une capacité de 80 places de séjours permanents, comprenant notamment :
 - 1 accueil d'urgence,
 - 2 unités de vie protégée de 14 places,
 - 1 pôle d'activités de soins adaptés (PASA),
 - 1 parc paysager, avec jardins thérapeutiques et espaces protégés.
- les locaux du SSIAD (Services de soins infirmiers à domicile),
- une résidence autonomie de 20 logements avec mutualisation des moyens (restauration, animation, soins).

Ce quatrième scénario représente un coût de 11,5 millions d'euros TTC.

Scénario 4 : Construction sur un nouveau site Coût : 11,5 M €	
Avantages	Inconvénients
Un seul déménagement pour le résident	Site plus éloigné pour des promenades en bord de mer qu'actuellement
Locaux adaptés aux besoins des personnes âgées (quartiers)	Une liaison moins aisée avec le centre-bourg en 'état actuel des voies de circulation et selon la topographie
Locaux fonctionnels pour le personnel (circulation, rangements)	
Réponses aux orientations nationales "l'Ehpad de demain, plateforme de services"	
Une capacité d'extension dans le futur	
L'offre d'un parcours résidentiel	

I.1. - Présentation et motivations du projet de transfert de l'Ehpad

1.1.5 Le scénario envisagé : la construction d'un nouvel Ehpad associé à un projet de Résidence autonomie ou assimilée

Un projet commun d'hébergement ou d'habitat social, favorable à la mutualisation de services et à la maîtrise des coûts

Compte tenu des diagnostic et scénarii développés pour le site et le bâtiment actuel de l'Ehpad, avenue Louis Gautier, la réalisation d'un nouvel établissement apparaît plus opportun en étant associé à la construction d'une Résidence autonomie ou assimilée, au regard des motivations suivantes d'un enjeu majeur pour la population vieillissante :

pouvoir proposer à la population vieillissante du secteur un parcours gradué et diversifié dans une logique d'accompagnement global.

Cet accompagnement global repose sur une coordination des services rendus sur le territoire.

Dans cette perspective de parcours de vie, il est intéressant de penser l'Ehpad comme plate-forme services, pour favoriser le soutien à domicile, en termes de coordination et de mutualisations.

L'association qui gère déjà l'Ehpad et un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile), souhaite ainsi offrir à des personnes encore autonomes, mais fragilisées, une forme d'habitat intermédiaire entre le logement personnel parfois devenu inadapté aux besoins et l'Ehpad.

L'orientation est de construire, proche de l'Ehpad, une Résidence autonomie ou assimilée, à savoir un espace qui propose des logements locatifs à coût abordable pour personnes âgées aspirant à une sécurité mais qui ne sont pas prêtes à intégrer un Ehpad. La proximité entre Ehpad et Résidence Autonomie ou assimilée offre l'opportunité de mutualiser des services (services de blanchisserie, téléassistance, déjeuner...) mais aussi des professionnels (animatrice, responsable hébergement, agent d'entretien, agent administratif, soignants de nuit), permettant d'optimiser les coûts et de maintenir un loyer acceptable pour les personnes âgées aux revenus faibles ou modérés.

En outre, les deux structures étant liées, les activités communes déjà intégrées dans les habitudes de vie du résident, facilitent la poursuite du parcours résidentiel lors de l'entrée en Ehpad.

Estimation des besoins en surface pour un projet commun réunissant l'Ehpad et une Résidence Autonomie ou assimilée

Ce projet implique la quête d'espace suffisant pour implanter à la fois le nouvel Ehpad et la Résidence autonomie (ou assimilée à une résidence autonomie).

Le besoin en surface disponible pour ce projet est appréhendé au regard des repères existants et des besoins estimés pour les constructions et leurs capacités envisagées.

Pour rappel et repère,

L'actuelle parcelle occupée par l'Ehpad représente une surface d'un peu plus de 7000 m².

Le bâtiment de l'actuel Ehpad, qui présente une surface insuffisante pour répondre aux besoins de confort et mises aux normes, occupe un peu plus de 1600 m² (en emprise au sol).

Doivent être ajoutées à ces besoins en surfaces liées aux besoins suivants :

- *Création d'une unité de vie protégée,*
- *Création d'un PASA (pôle d'activité et de soins adapté),*
- *Intégration du service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) dans le nouvel Ehpad,*
- *Aménagement et mise à disposition d'espaces verts, espaces de déambulation extérieure,*
- *Le cas échéant, le projet de Résidence autonomie (environ 15 logements) pour assurer un continuum de parcours de logements destinés aux personnes âgées et permettant une optimisation et mutualisation des services offerts (et une réduction des coûts pour les usagers).*
- *Surfaces liées à des locaux techniques et aux aires de stationnement.*

L'architecte mandaté par le bailleur social préconise un **besoin en surface compris d'au moins 7 000 m² pouvant aller jusqu'à 10 000 m² en incluant le besoin de surface lié à la Résidence Autonomie.**