



**Le projet  
d'investissement de  
l'EHPAD Saint Charles  
au service de la  
transformation de l'offre**

Ars Pays de Loire - MAPES



# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

- 1) Le contexte de l'opération architecturale,
- 2) La transformation et l'adaptation de l'offre,
- 3) L'évaluation des besoins,
- 4) La programmation,
- 5) Un exemple d'arbitrage « Maisonnées » ou « étage Maison »,
- 6) Un exemple de négociation l'espace arboré protégé et Architectes des bâtiments de France,
- 7) Le volet RSE RH,
- 8) Quelques conseils.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre



## Le Contexte

### La gouvernance

L' Association de gestion des Maisons de Retraite Saint Charles a signé fin 2017 un mandat de gestion avec l'association Monsieur Vincent avec entre autres objectifs **la conduite du projet architectural.**

Les Maisons Saint Charles ont été fondées par les Sœurs Missionnaires de l'Évangile propriétaires du foncier et sont représentées au Conseil d'Administration.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Le Contexte

2 EHPAD, 2 localisations Angers et Bouchemaine distantes de 20 km environ

### **Capacité d'accueil**

- ✓ Angers : 82 places
- ✓ Bouchemaine 50 places + un accueil de jour de 6 places.

### **Habilitation à l'aide sociale**

- ✓ 100 % de la capacité
- ✓ **Nécessité d'un prix de journée maîtrisé**

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Le Contexte

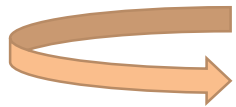
- ✓ Des établissements vieillissants bien que rénovés et entretenus,
- ✓ Des établissements inadaptés aux besoins des résidents et des professionnels,
- ✓ Des établissements complexes à piloter (2 sites),
- ✓ Des établissements coûteux en fonctionnement et en investissement,
- ✓ **Mais ... un fort potentiel** du fait de la capacité (132 places) et de la localisation au cœur d'Angers dans un grand parc.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Le Contexte

Fin 2016 signature de la troisième convention tri partite

- ✓ Demande des autorités de contrôle et de tarification d'étudier la possibilité de regrouper les 2 établissements sur un seul site.
- ✓ Fin 2017 : signature du mandat de gestion avec l'Association Monsieur Vincent en vue notamment du projet architectural.



**Lancement du projet architectural 2<sup>ème</sup> trimestre 2018**

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Le contexte => Un projet complexe

### 4 parties prenantes

- ✓ Les Sœurs Missionnaires de l'Évangile (Congrégation propriétaire),
  - ✓ L'Association de gestion des Maisons de Retraite St Charles (locataire),
  - ✓ L'Association Monsieur Vincent (association mandataire),
  - ✓ La SOCLOVA (bailleur social-Maitre d'ouvrage).
- 
- ✓ Contraintes liées au PLUI (site reconnu),
  - ✓ Volet RH à anticiper (2 équipes qui fusionneront en une seule),
  - ✓ Un changement de lieu de vie à accompagner pour les résidents et proches,
  - ✓ Opération de construction/réhabilitation en site occupé.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre



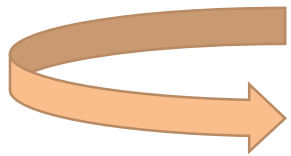


# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

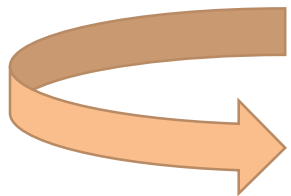
## Le Contexte => une synergie dans les démarches



L'Evaluation interne (1<sup>er</sup> trimestre 2018),



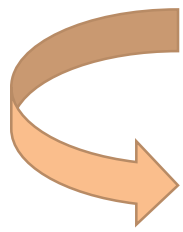
Le projet d'établissement et ses axes stratégiques(2<sup>ème</sup> trimestre 2018),



Premières orientations architecturales du nouveau Saint Charles (4<sup>ème</sup> trimestre 2018)

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

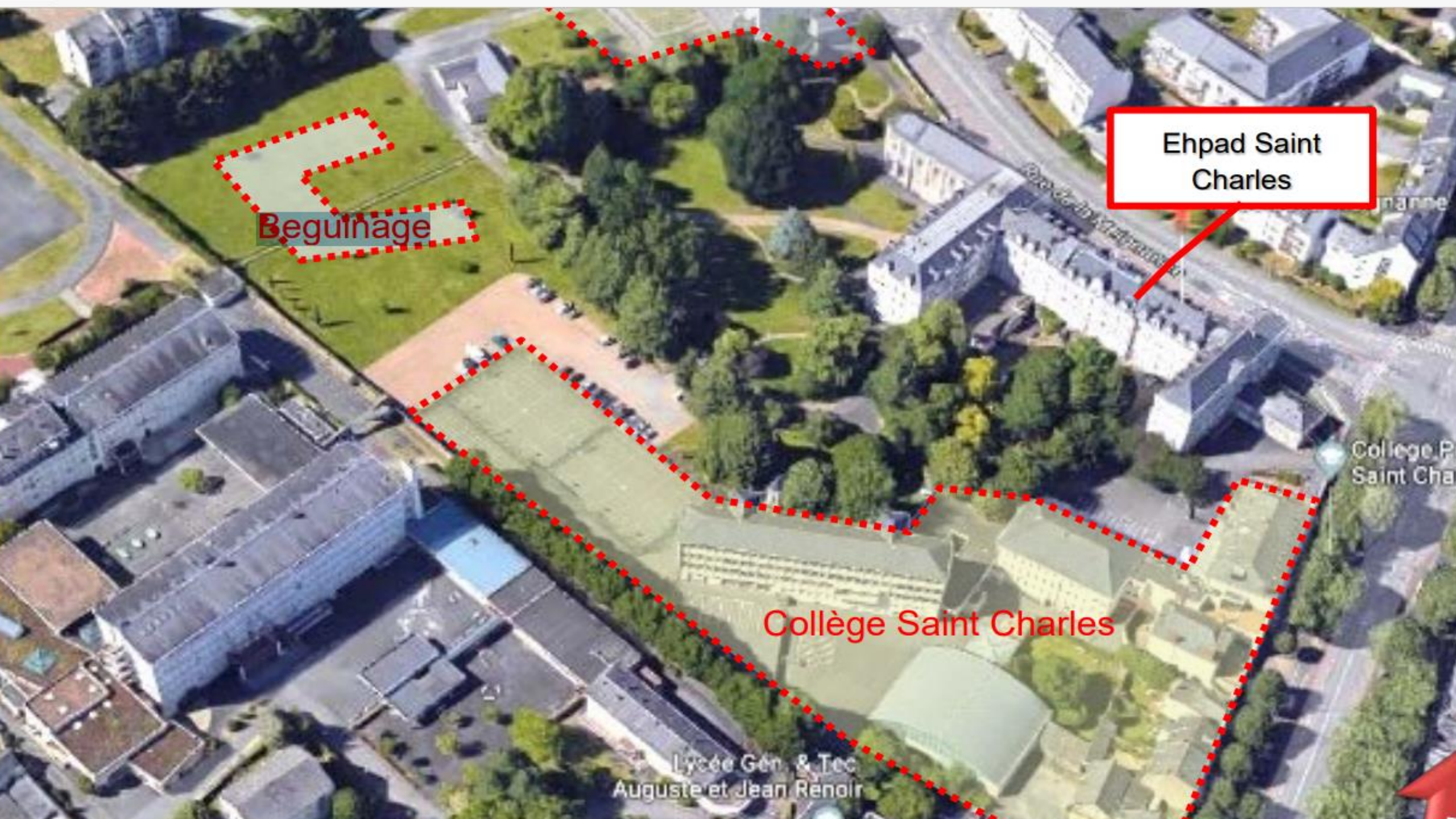
## Vers une transformation et adaptation de l'offre



**Répondre aux besoins sociétaux de nos aînés et de leurs aidants**

**Etre un lieu de vie ouvert, collaboratif et intergénérationnel**

- ✓ Collège Saint Charles (900 collégiens),
- ✓ Béguinage (20 personnes âgées autonomes),
- ✓ Religieuses de la congrégation des Sœurs Missionnaires de l'Évangile,  
Tous 3 installés sur la même propriété,
- ✓ **Projet de Tiers lieu** à inventer avec le tissu associatif du quartier (en cours).



Ehpad Saint Charles

Beguinage

Collège Saint Charles

Lycée Gén. & Tec  
Auguste et Jean Renoir

College P.  
Saint Cha

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre

### Permettre à chacun de se sentir chez soi

Une architecture par « maison » avec salles à manger,

Salons, espaces de convivialité,

Des logements de 23 m<sup>2</sup> à 24 m<sup>2</sup> incluant un espace tisanerie,

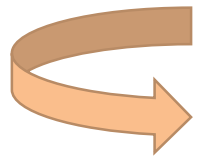
Des logements domotisés,

Un salon et espace cuisine dédié aux familles et proches.

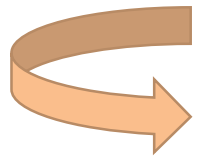
# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre.

### Proposer un accompagnement adapté aux personnes souffrant de maladies neuro-dégénératives



Développer les approches non médicamenteuses et déployer une méthode spécifique d'accompagnement (Montessori, Naomi FEIL),

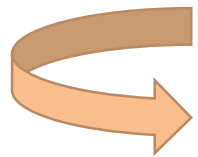


Renforcer la qualité de l'accompagnement à travers la mise en place d'un PASA (12 places),

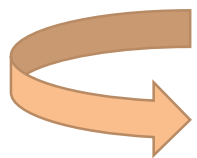
# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre.

**Elargir notre champs d'intervention en tant qu'acteur du parcours de vie de chaque personne âgée**



Accueils séquentiels (accueil de jour 6 places, HT 2 lits)



Déployer des programmes de prévention de la perte d'autonomie en lien avec la conférence des financeurs, autres ESMS du territoire et ouvrir ces programmes aux personnes âgées du quartier.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et une adaptation de l'offre



### **S'ouvrir à l'accueil d'autres besoins et à d'autres publics**

Création d'une UPHA de 16 places en partenariat avec des associations du handicap.



### **Accompagner des personnes âgées poly pathologiques jusqu'au terme de leur vie**

Déployer des solutions de télémédecine et télé soins possiblement accessibles aux personnes âgées du voisinage.

Conforter nos partenariats avec les structures sanitaires/réseaux/équipes mobiles/...

# Projet architectural des Maisons de Retraite Saint Charles – Retour d'expérience

## Evaluation des besoins

### **Recensement des besoins internes (profils des personnes accueillies, étude des profils de la liste d'attente, ...)**

- ✓ Implication large des salariés, des représentants des résidents et des proches,

### **Recensement des besoins externes**

- ✓ Une approche statistique et documentaire : Analyse des différentes études (PRS, schéma départemental de l'autonomie du Maine et Loire, données CREA, ... )
- ✓ Une approche pragmatique et terrain => Mobilisation des institutionnels du secteur (ccas, clic, institutions sanitaires, acteurs du domicile, acteurs du handicap, écosystème médico social...)

**Echanges réguliers avec le Conseil départemental, la DT Ars, la ville d'Angers afin de valider les hypothèses de travail et évoluer vers la programmation.**



# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre –La programmation

### De quoi s'agit-il ?

Définir les attendus et les caractéristiques du futur bâtiment au regard des besoins, des orientations du PE, de la philosophie de l'accompagnement et du prendre soin.

### Comment ?

Croiser les angles de vue des différents acteurs sur les caractéristiques de l'accompagnement et leurs traductions spatiales dans le futur EHPAD

### Dans quel but ?

Parvenir à une synthèse des points de vue et à un cadre commun de références

**En vue d'un projet solide et réalisable.**

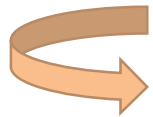
# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre

### La programmation

#### Nos lignes de conduite de ce projet

- ✓ Associer impliquer largement l'ensemble des parties prenantes,
- ✓ Eviter d'idéaliser,
- ✓ Éviter de s'enfermer dans un réalisme trop contraignant,
- ✓ Rechercher le juste équilibre entre les divers angles de vue et projections



**Décider de façon partagée.**

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre

### **1 exemple d'arbitrage**

- ✓ La maisonnée ou une échelle intermédiaire entre maisonnée et établissement

### **1 exemple de négociation**

- ✓ La protection du parc et du bâtiment tous deux reconnus remarquables

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre



### DISCUSSIONS/DEBATS

La maisonnée ou une échelle intermédiaire entre maisonnée et établissement ?

- Pour la majorité des professionnels, des résidents et de leurs proches, la maisonnée ( 20 personnes) constitue un idéal (prise de repères, facilité des échanges interpersonnels, proximité des professionnels,...),

Des Maisonnées spécialisées par profils de résidents ?

- Certains participants sont également favorables à une « spécialisation» des maisonnées par profils notamment pour les personnes souffrant de TC qui constitue l'essentiel du public accueilli.

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre

Des maisonnées spécialisées en fonction des profils des résidents ?

### DISCUSSIONS/DEBATS

- ✓ On ne peut ni prendre en compte toutes les particularités ni s'abstraire des singularités,
- ✓ On ne peut pas faire un ensemble cohérent en seulement juxtaposant des catégories de personnes et des espaces fonctionnels,
- ✓ Toutes les personnes qui fréquenteront l'établissement partageront un lieu unique mais pourront y trouver une place unique, à travers des pratiques professionnelles ajustées rendues possibles par des organisations adaptées assorties de locaux adéquats.




# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Vers une transformation et adaptation de l'offre

### La maisonnée ou une échelle intermédiaire entre maisonnée et établissement ?

- ✓ Ce projet par maisonnée de 20 est-il faisable et réaliste ?
- ✓ Quid des organisations ?
- ✓ Est-ce que les effectifs vont suivre ?
- ✓ Quid de l'exploitation ?
- ✓ Comment gérer les salles à manger de chaque maisonnée ?
- ✓ Quid des salariés de nuit ?

DISCUSSIONS/DEBATS

-  **Volonté de centrer le projet sur la vie des résidents et non des présupposés en fonction des pathologies,**
-  **Recherche d'une organisation spatiale conciliant qualité de vie/ergonomie/économie de ressources,**
-  **Décision prise d'une organisation spatiale basée sur le principe « étage/ Maison » sous condition de modularité. Seule exception UPHA.**

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## 1 exemple de négociation - La protection des espaces arborés reconnus et la prise en compte de l'avis des ABF

### Les données

- ✓ **Espaces arborés reconnus inscrits aux PLUI,**
- ✓ **Site reconnu par les ABF => nécessité d'un avis conforme,**

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Espaces arborés reconnus

- 1) Prise en compte rapide du contexte,
- 2) Contact avec les services de la direction de l'aménagement pour établir un partenariat,
- 3) Diagnostic phytosanitaire pour qualifier les arbres remarquables et identifier les sujets à protéger,
- 4) Préconisations de la direction aménagement sur les espaces et sujets à protéger



# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Position des Architectes Bâtiments de France

- ✓ Préserver l'orthogonalité du bâtiment,
- ✓ Injonction contradictoire ABF / Service d'aménagement de la ville,

**=> Remise en cause du programme**

ARBRE N°

23

Séquoia géant  
*Sequoiadendron giganteum*



Hauteur (m)	Diamètre Houppier (m)
22	8
Circonférence tronc à 1,10 m (cm)	Rayon zone protection racinaire (m)
520	20
Couverture du sol	
Plantes vivaces	
Port de l'arbre	
Libre. La base du tronc est débranchée sur les 2/3 de sa hauteur.	
Vitalité	
Moyenne, cime vigoureuse Houppier dréduit, avec transparence	
Etat physiologique	Etat mécanique
Bon	Excellent

#### Analyse paysagère

Arbre de collection, de très grand développement.  
Belle présence. Marqueur historique de la composition paysagère d'origine du parc.  
Arbre qui gagnerait esthétiquement à être dégagé de la végétation qui étouffe sa base (ifs).

#### Conclusion diagnostic

Arbre sain.  
Arbre patrimonial.

## Diagnostic Arboricole de 33 Arbres dans le cadre du Projet d'extension du Bâti (EHPAD St Charles - SOCLOVA - 11/2021)



Arbosol

ARBRE N°

13

Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



Hauteur (m)	Diamètre Houppier (m)
24	22

Circonférence tronc à 1,10 m (cm)	Rayon zone protection racinaire (m)
413	16

Couverture du sol
Gazon

Port de l'arbre
Port libre et équilibré.

Vitalité
Bonne, cime dense Très peu de bois mort

Etat physiologique	Etat mécanique
Excellent	Excellent

#### Analyse paysagère

Arbre isolé majestueux. Essence locale très adaptée à son environnement. Positionnement permettant des points de vue sur l'arbre depuis différents parcours de promenade dans le parc et depuis l'intérieur des bâtiments. Par l'abondance de son feuillage cet arbre participe activement à la production de fraîcheur en été : ombrage et évapotranspiration.

#### Conclusion diagnostic

Arbre vigoureux, sain et équilibré.  
Caractère patrimonial.

ARBRE N°

16

Chêne pédonculé  
*Quercus robur*



Hauteur (m)	Diamètre Houppier (m)
26	18

Circonférence tronc à 1,10 m (cm)	Rayon zone protection racinaire (m)
490	19

Couverture du sol
Gazon Voie de circulation proche

Port de l'arbre
Port libre, légèrement déséquilibré

Vitalité
Bonne Nombreuses réitérations

Etat physiologique	Etat mécanique
Bon	Excellent

#### Analyse paysagère

Arbre majestueux formant un alignement avec le 14 et le 15. Essence locale très adaptée à son environnement. Par l'abondance de son feuillage cet arbre participe activement à la production de fraîcheur en été : ombrage et évapotranspiration.

#### Conclusion diagnostic

Arbre sain  
Caractère patrimonial.

# Projet d'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## 1 exemple de négociation – La protection des arbres dans un site remarquable

### Les actions mises en œuvre

- ✓ Identifier précocement les sujets sensibles,
- ✓ Négocier rapidement avec :

La direction de l'urbanisme

Les Architectes des Bâtiments de France

- ✓ Retravailler le projet afin de répondre aux contraintes et prescriptions,

 Pour arriver au meilleur compromis,  
**Définir la zone constructible validée par l'ensemble des parties,  
« S'assurer » d'un avis conforme des ABF en vue d'un avis favorable du  
permis de construire.**

# Projet d'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre



## La démarche Responsabilité Sociétale des Entreprises

### Volet Ressources Humaines

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Le volet Responsabilité Sociétale des Entreprises - Zoom sur la qualité de vie au travail


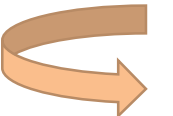
### Le projet architectural c'est un moment privilégié pour

- ✓ Redonner du sens à la pratique professionnelle,
- ✓ Echanger avec les professionnels, sur la façon dont ils projettent leur exercice professionnel demain,
- ✓ Recueillir concrètement leurs attentes et y répondre,
- ✓ Interroger et faire évoluer les pratiques et les organisations pour une meilleure qualité du service rendu tout en recherchant le bien-être des salariés et un équilibre vie professionnelle /vie personnelle.

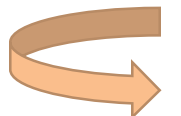
# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## La Maison Saint Charles demain – Le volet Responsabilité Sociétale des Entreprises

### Redonner du sens à la pratique professionnelle

-  Implication de chaque professionnel dans le projet et définition des éléments programmatiques (8 réunions pluridisciplinaires),
-  Diversification de l'offre (élément de motivation et de fidélisation), possibilité offerte de changement (PASA/Accueil de jour/UPHA ) de service afin de découvrir d'autres modes d'exercice, de prévenir l'usure professionnelle et de se ressourcer

### Fidéliser développer l'attractivité de Saint Charles

-  Développer les compétences et les ajuster aux nouveaux publics maintenir nos efforts de formation à orienter vers les TNM, l'accompagnement des PHA,...

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre



## La Maison Saint Charles demain- Le Volet Responsabilité Sociétale des Entreprises

### Faire évoluer l'organisation du travail à concilier avec le bien-être des salariés

- ✓ Harmoniser les pratiques entre 2 équipes distinctes
- ✓ Ajuster les organisations, les plannings en fonction

### Préserver la santé au travail

- ✓ Réflexion sur l'ergonomie et les équipements,
- ✓ Salle « qualité de vie au travail »,
- ✓ Demande d'une chambre témoin pour évaluer la fonctionnalité



# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Quelques conseils

- ✓ S'appuyer sur un projet d'établissement bien défini travaillé avec chaque partie prenante,
- ✓ S'entourer d'une équipe solide, (maitrise d'ouvrage, programmiste, équipe financière,...)
- ✓ Associer largement et en amont de l'opération,
- ✓ Communiquer,
- ✓ Solliciter l'implication de l'ensemble des partenaires,
- ✓ Négocier en souplesse

# Projet D'investissement Saint Charles au service de la transformation de l'offre

## Quelques conseils

- ✓ Savoir que l'on part sur un temps long ! Ne pas se décourager !

**Merci**