

Pôle seniors : Un EHPAD et une Résidence seniors

EHPAD - 199 lits

Dans le cadre d'une réflexion engagée avec l'ARS et le Département de la Drôme, Drôme Aménagement Habitat s'est vu confier la Maîtrise d'ouvrage de l'opération de reconstruction, dans le cadre d'un regroupement sur un même site, de plusieurs Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, sous la forme d'un Pôle Seniors de 199 lits.

Deux gestionnaires ont initié ce projet : EOVI Services et Soins et le CCAS de la ville de Valence. Le site retenu est un tènement de 2,6 ha environ, situé entre la rue Edouard Branly et la rue René de Chateaubriand, que DAH a acquis en 2013, correspondant à l'ancien site industriel Scapa. Pour mettre en place l'aménagement de cette assiette foncière, l'architecte-urbaniste Yves Sauvage a été missionné. Le plan de composition générale a abouti à la création de 2 îlots séparés par une voie nouvelle.

Le Pôle Seniors (EHPAD de 199 lits) et les logements associés (10 T1 et 17 T2 dédiés aux personnes âgées), dont DAH assure la maîtrise d'ouvrage, sont construits sur l'îlot Est.

Tandis que l'îlot Ouest est destiné à la construction de logements en accession à la propriété.

L'assiette foncière de l'îlot Est sur laquelle est implanté le Pôle Seniors est d'une superficie d'environ 14 000 m².

DAH a désigné un bureau d'études VRD pour réaliser la voie nouvelle, et la ville de Valence réalisera les travaux d'élargissement des trottoirs de la rue Chateaubriand et de la rue Edouard Branly.

La réalisation du Pôle Seniors a été confiée après concours à l'équipe d'architectes Atelier A et AGC Concept, et de paysagistes RACINES, qui s'est inspirée de l'identité paysagère du quartier Châteauvert. L'organisation du bâti est rythmée par des lanières paysagères nord/sud, amenant des transparences visuelles.

Une attention particulière a été portée à la qualité d'usage et aux difficultés spécifiques des résidents liées à leur grand âge, à la qualité des déplacements par l'aménagement des espaces extérieurs, et au confort d'utilisation et à l'ergonomie des équipements.

Les étages sont desservis par 3 cages d'escaliers et 5 ascenseurs. Une organisation spatiale claire permet d'identifier chaque secteur de locaux par gestionnaire (« aile » EOVI / « aile » CCAS). Toutefois, les 2 entités communiqueront entre elles, notamment afin de mettre en relation le pôle soin propre à chaque gestionnaire, en cas de besoin (urgence médicale, veille de nuit, etc...) et faciliter l'entraide entre professionnels si nécessaire. Les fonctions d'accueil seront



Vue aérienne - Pôle seniors et Résidence seniors

mutualisées entre les deux gestionnaires tout comme la logistique (cuisine, buanderie, maintenance).

La construction des EHPAD destinés à EOVI Services et Soins et au CCAS de la Ville de Valence sera réalisée dans le cadre des financements PLUS de l'État.

Afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans une démarche du développement durable, DAH a souhaité que ce dernier bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Isolation thermique extérieure des façades ;
- ◆ Performances thermiques au-delà de la RT 2012 : gain de 20% sur le Coefficient d'Énergie Primaire (cep) ;
- ◆ Certification NF Habitat ;
- ◆ Chaufferie au bois granulé, avec en complément une chaudière alimentée par le gaz de ville ;
- ◆ Pour le confort d'été, le calcul par simulation thermodynamique confirme une température inférieure à 26°C en été ;
- ◆ Ces productions thermiques sont couplées à un plancher chauffant réversible chaud/froid dans les chambres et les locaux collectifs ;
- ◆ Un éclairage naturel abondant, notamment dans les circulations ;
- ◆ Ces logements seront équipés de matériels économes en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs... ;
- ◆ Utilisation de matériaux sains et à caractère environnemental : peinture Écolabel...



Vue intérieure - Séjour - Pôle seniors



Vue extérieure - Pôle seniors

Résidence seniors - 27 logements

Associée au Pôle Seniors et en partenariat avec EOVl Handicap, une résidence dédiée aux personnes handicapées vieillissantes sera construite en partie Est du terrain. Ce programme de 27 logements, soit 10 T1 et 17 T2, s'inscrit dans une démarche innovante du Conseil Départemental de type « *Veille Bienveillante* ». Les résidents bénéficieront de prestations spécifiques et d'un bouquet de services proposé par EOVl.

La réalisation des logements a également été confiée après concours à l'équipe d'architectes Atelier A et AGC Concept, et de paysagistes RACINES, qui s'est inspirée de l'identité paysagère du quartier Châteauvert.

Les architectes ont particulièrement travaillé la qualité d'usage des logements :

- les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et desservis par ascenseur ;
- les logements intègrent des équipements spécifiques à la perte d'autonomie ;
- les logements disposent d'une terrasse couverte ;
- les logements bénéficient d'un jardin paysager privatif côté canal, et du jardin paysager du Pôle Seniors.

Les financements de l'État utilisés sont les suivants :

- 18 logements en PLUS ;
- 9 logements en PLAI.

Les logements sont subventionnés par le Conseil Départemental dans le cadre de l'Expérimentation « *Entre Domicile et Établissement* ». Afin de promouvoir un projet de qualité permettant de réduire les charges et de s'inscrire dans une démarche du développement durable, DAH a souhaité que ce dernier bénéficie des prestations suivantes :

- ◆ Isolation thermique extérieure des façades ;
- ◆ Performances thermiques au-delà de la RT 2012 : gain de 18% sur le Coefficient d'Énergie Primaire (cep) ;
- ◆ Certification NF Habitat ;
- ◆ Chaudière collective à condensation alimentée par le gaz de ville ;
- ◆ Ces logements seront équipés de matériels économes en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs... ;
- ◆ Utilisation de matériaux sains et à caractère environnemental : peinture Écolabel...



Vue aérienne - Résidence seniors

PÔLE SENIORS

PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit - 10 % (Montant TTC)

	Agence Régionale de Santé (4,5%)	1 148 843 €
	Subvention Département (1,4%)	360 000 €
	Subvention Région - Chauffage bois (0,1%)	30 000 €
	Subvention Ville de Valence (0,9%)	240 000 €
	Prêt CDC (92,9%)	23 615 831 €
Coût total de l'opération		25 394 674 €

RÉSIDENCE SENIORS 27 logements

PLAN DE FINANCEMENT - TVA à taux réduit - 10 % (Montant TTC)

	Subvention Etat (2,4%)	64 800 €
	Subvention Conseil départemental Dont appui réglementaire, Cœur de village et aide spécifique 2017 (3,8%)	105 100 €
	Subvention C.A. Valence Romans Agglo (2,8%)	77 000 €
	Subvention AGIRC ARRCCO (2,6%)	70 000 €
	Prêt CDC (71,1%)	1 947 140 €
	Fonds propres (17,3%)	475 200 €
	Coût total de l'opération	2 739 240 €
	Coût par logement	101 453 €