

«Cité des Aînés» et résidence seniors DAH

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, afin de regrouper sur un même site, plusieurs Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, sous la forme d'un Pôle Seniors «Cité des Aînés» de 199 lits.

Deux gestionnaires ont initié ce projet : AESIO Santé 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.

La réalisation du Pôle Seniors (199 lits) a été confiée après concours à l'équipe d'architectes Atelier A et AGC Concept, et de paysagistes RACINES, qui s'est inspiré 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.

3 cages d'escaliers et 5 ascenseurs desservent les étages. Une organisation spatiale claire permet d'identifier chaque secteur de locaux par gestionnaire (« aile » AESIO Santé / « aile » CCAS). Toutefois, les 2 entités communiquent 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 ont été mutualisées entre les deux gestionnaires tout comme la logistique (cuisine, buanderie, maintenance).

La construction des EHPAD destinés à AESIO Santé et au CCAS de la Ville de Valence a été réalisée dans le cadre des financements PLUS de l'État.



La Cité des Aînés

© Architecte : Atelier A et AGC Concept

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 ;
- Eclairage naturel abondant, notamment dans les circulations ;
- Ces logements sont équipés de matériels économes en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousses... ;
- Utilisation de matériaux sains et à caractère environnemental : peinture Écolabel...



Vue intérieure - Accueil - Cité des Aînés

© Architecte : Atelier A et AGC Concept



Vue extérieure - Accueil - Cité des Aînés

© Architecte : Atelier A et AGC Concept

Résidence intergénérationnelle 27 logements

Associée à la Cité des Aînés, une résidence dédiée aux seniors a été construite en partie Est du terrain. Ce programme comprend 27 logements, soit 10 T1 et 17 T2. Au rez-de-chaussée, des logements sont destinés à un public de jeunes adultes.

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 inspiré 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 de la Cité des Aînés.

Les financements de l'État utilisés sont les suivants :

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

Les logements entrent dans le cadre du dispositif «Coeur de village - coeur de quartier» du Conseil départemental.

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 sont équipés de matériels économes en eau : chasses à double débit, robinets à effets mousseurs... ;
- Utilisation de matériaux sains et à caractère environnemental : peinture Écolabel...



Résidence seniors

LES PLANS DE FINANCEMENT DES OPERATIONS

CITE DES AINES (POLE SENIORS) PLAN DE FINANCEMENT

TVA à taux réduit : 5,5 % (Montant TTC)



Agence Régionale de Santé (4,5%) 1 148 843 €



Subvention Département (8,1%)
Dont appui règlementaire et chaufferie 2 055 000 €



Subvention Région - Chaufferie bois (0,3%) 63 306 €



Subvention CCAS Ville de Valence (1%) 240 000 €



Subvention AGIRC ARRCO (0,5%) 130 000 €



Prêt CDC (85,6%) 21 621 828 €

Coût total de l'opération 25 258 977 €

RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE PLAN DE FINANCEMENT

TVA à taux réduit : 5,5 % et 10 % (Montant TTC)



Subvention Etat (2,7%) 64 800 €



Subvention Conseil Départemental
Dont appui règlementaire, Cœur de village et
aide spécifique 2017 (4,3%) 105 100 €



Subvention C.A. Valence Romans Agglo (3,1%) 77 000 €



Prêt CDC (81,9%) 1 999 266 €



Fonds propres (8%) 194 588 €

Coût total de l'opération 2 440 754 €

Coût au logement 90 398 €

MAITRISE D'OUVRAGE : DROME AMENAGEMENT HABITAT
MAITRES D'ŒUVRE

Architecte Mandataire	ATELIER A	GRENOBLE (38)
Architecte Associé	AGC CONCEPT	VALENCE
Urbaniste	M. Yves SAUVAGE	CORENC (38)
BET Structure / Economie	BETREC	GRENOBLE (38)
BET Fluides	C.E.T.	MEYLAN (38)
BET Acoustique	ACOUSTB	ST-MARTIN-D'HERES (38)
OPC	COBAT	MONTELIMAR
Contrôle Technique	SOCOTEC	VALENCE
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT	BOURG-LES-VALENCE
Coordonnateur SSI	DSI CONSEILS	GRANE
Paysagiste	Agence RACINES	ROMANS-SUR-ISERE

ENTREPRISES

Compactage Dynamique	MENARD	CHAPONOST
Terrassements / VRD	E26 / OBOUSSIER / SOLS VALLEE DU RHONE	PORTES-LES-VALENCE
Gros œuvre / Maçonnerie	FERREIRA / COLONGE	BOURG-LES-VALENCE
Charpente métallique / Couverture / Bardage	IOVINI	RENAGE (38)
Etanchéité	SMAC	ST-PAUL-TROIS-CHATEAUX
Isolation par l'ext. / Bardages / Peintures ext.	KARSANDI	MONTELIMAR
Menuiseries extérieures alu / Occultations	RAFFIN / JLV ALUMINIUM	CHABEUIL
Protection murale intérieure	ZANCANARO	CHARMES-SUR-RHONE
Faux-plafonds / Doublage / Cloison	DURAND ENTREPRISE	GUILHERAND GRANGES
Chapes	INNOV-CHAPE	ST-DONAT-SUR-L'HERBASSE
Carrelages / Faïences	MULTI-SOLS	LABEGUDE (07)
Sols souples	GANON / CIOLFI	VALENCE
Peintures / Revêtements muraux intérieurs / Nettoyage	LOPEZ PEINTURE	PIERRELATTE
Métallerie / Serrurerie	METAL PRO	VALENCE
Rails lève personne	ARJOHUNTLRIGH	RONCO (59)
Acenseurs	CFA DIVISION DE NSA	ST-BENOIT (86)
Chauffage / Ventilation / Plomberie / Sanitaires	BUSSEUIL	VALENCE
Electricité / Courants faibles et forts	TECZE / ROLAND GARD	BEAUMONT LES VALENCE
Espaces verts	LES JARDINS DE PROVENCE	LE POUZIN (07)