

**ARCHITECTURE**

# Concevoir ou rénover un EHPAD

**Adapter un EHPAD à l'évolution des besoins impose un parcours souvent long et complexe. Entre restructuration et reconstruction, les solutions varient d'un établissement à l'autre, suivant toutefois un schéma d'élaboration similaire. Les explications de Didier Cornilliat, responsable Conseils et Études chez Gérontim, une filiale de la FNAQPA.**



Didier Cornilliat, responsable  
Conseils et Études chez Gérontim

Lors d'une réhabilitation ou d'une construction d'établissement, deux situations peuvent se présenter sur le plan immobilier.

### **L'établissement décide d'être le maître d'ouvrage**

Il est son propre constructeur et va dès lors réfléchir et mener son projet de bout en bout tant sur la définition de son contenu que sur le choix de l'architecte. « Cette situation lui permet d'élaborer son projet, en se donnant le temps de la décision, de la concertation, d'une réflexion sophistiquée, très complète et prospective avec les équipes, les familles, les résidents. Il s'agit généralement de projets participatifs très forts », confirme Didier Cornilliat. Dans ce cadre, l'établissement se donne du temps mais à l'inverse maîtrise moins à l'avance les coûts et le planning de l'opération. Il devra aussi effectuer la recherche de financement. Il peut s'agir de prêt locatif social, emprunts, subvention de la CNSA, financement du conseil départemental, fonds européens, caisses de retraite, mais aussi fonds propres...

Le projet est porté par un partenaire intermédiaire qui va construire à la place de l'établissement (un bailleur social par exemple). L'intermédiaire finance ici la construction, recrute l'architecte et lance les études et le chantier. L'établissement disposera du bâtiment en échange d'un loyer ou d'une redevance. Le projet, géré par un tiers, est mené rapidement, dans un souci de maîtrise du planning et des coûts. À l'inverse, il se peut que moins de temps soit donné à la réflexion, à l'élaboration du projet et que l'établissement soit moins associé aux décisions.

« Gérontim intervient dans les deux situations même si la plus fréquente reste celle où l'établissement est le maître d'ouvrage », ajoute Didier Cornilliat. « Lorsqu'un bailleur dirige le projet, nous recommandons à l'EHPAD de rester très impliqué dans le processus. S'occuper de personnes âgées est un travail subtil. Tout se joue dans les détails. L'établissement gestionnaire est le plus qualifié pour proposer des solutions adaptées aux usagers. Il doit donc participer activement à la réflexion ».

EHPAD Latour du Pin  
à Saint-André-de-Cubzac (33).  
TLR Architecture & Associés



(Credit photo : TLR Architecture & Associés)

# Cinq étapes pour construire un projet (si l'établissement est maître d'ouvrage)

## 1 L'étude de faisabilité architecturale

Cette première étape permet de balayer les grandes problématiques de l'établissement et de rechercher une solution architecturale. Peut-on transformer le bâtiment existant, proposer une extension ? « *Souvent on rencontre des problèmes de chambres trop petites* », ajoute Didier Cornilliat. « *Avec trois chambres, nous n'allons pouvoir en réaliser que deux, par exemple. Il faut donc examiner les possibilités réelles d'extension, de restructuration. Nous regardons si le foncier est en capacité de le supporter. Parfois, on conclut, parce que le terrain est restreint ou qu'un règlement d'urbanisme est trop contraignant, qu'il faut reconstruire, peut-être ailleurs. Mais souvent elle reste possible. Dans tous les cas, nous proposons des plans schématiques, en préservant le lieu de vie que doit être un EHPAD, à la différence d'un espace hospitalier. Ce qui va permettre de juger si un bâtiment est récupérable ou non, c'est aussi la capacité d'un EHPAD à favoriser la convivialité, des distances raisonnables, des lieux d'activité centraux... Nos plans sont accompagnés d'un budget prévisionnel et d'un planning. Cela permet à*

*l'établissement de se prononcer, de valider ou non la solution. »*

## 2 La réalisation d'un programme détaillé

Il s'agit de décrire minutieusement le projet. C'est un document écrit qui synthétise de longues réunions de brainstorming. « *Nous entrons ici dans la concertation de fond, avec un comité de pilotage très actif. Nous balayons tous les aspects du futur projet : les locaux, des principes d'organisation jusqu'aux détails des revêtements ou des ambiances... Va-t-on créer des petites unités très indépendantes ou au contraire privilégier les locaux collectifs centraux ? Où les résidents vont-ils prendre leurs repas ? Comment organiser les chambres ? Pour sortir du seul soin technique, il faut créer des lieux de vie avec une ambiance domestique.* » Ce document sera transmis à l'architecte et deviendra son cahier des charges.

## 3 Le choix du maître d'œuvre

Si l'EHPAD est une association, il peut choisir de gré à gré son maître d'œuvre, décider d'une consultation sur références ou organiser un concours. Dans le secteur public, à partir d'une certaine

taille d'opération, le concours est souvent obligatoire. Il peut durer 6 mois. « *Chez Gerontim, nous organisons ce processus. Nous accompagnons l'établissement et vérifions la pertinence des projets au regard du cahier des charges.* »

## 4 La conception

L'architecte conçoit l'établissement. Les études peuvent durer jusqu'à un an. Chaque fois que l'architecte produit une génération de projet, une structure accompagnante comme Gerontim réalise une analyse, afin de vérifier que le travail reste dans la ligne définie par le cahier des charges. Mais avec les plans, de nouvelles idées peuvent surgir et les équipes ont encore le loisir de faire évoluer les propositions.

## 5 Le chantier

Il s'agit ici de choisir la ou les entreprises pour le chantier. Nous recommandons que le maître d'ouvrage se dote d'un conducteur d'opération qui va l'aider à gérer le chantier, assurer les réunions hebdomadaires de suivi, répondre aux nombreuses exigences administratives et financières.

**Juliette Viatte**

(Crédit photo : CCR Architecture)



En mars dernier, CRR Architecture a remporté le concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'un EHPAD de 41 lits sur la commune des Ancizes-Comps (63). Cette opération a été lancée par le Centre intercommunal d'actions sociales de Manzat communauté pour transférer l'activité de l'EHPAD actuel dans des locaux neufs et augmenter sa capacité d'accueil.

## ZOOM

# Les points clés de l'architecture

**L'enjeu est le même depuis plusieurs années : transformer l'EHPAD en lieu de vie crédible pour que les résidents se sentent chez eux, sans se concentrer exclusivement sur l'aspect fonctionnel et technique de la prise en soins. On observe de grands progrès avec des efforts notables notamment dans les salles à manger, les chambres, les espaces d'accueil... Mais il s'agit d'un sujet délicat, surtout dans un contexte où les GMP et PMP augmentent.**

Plusieurs éléments sont fondamentaux pour faire évoluer l'EHPAD dans ce sens. De la lumière à la circulation, de codes domestiques à l'environnement familial, zoom sur les enjeux architecturaux, avec Didier Cornilliat pour guide.

## Casser l'esthétique hospitalière

Finis les axes de circulations vides et uniformes ! Aujourd'hui il est fondamental de privilégier le domestique, la continuité avec le domicile. Il faut travailler les revêtements, les mobiliers... Les résidents sont souvent atteints de plusieurs handicaps qu'il s'agisse de mobilité, d'audition, de vue, de troubles cognitifs... « *Il faut donc raisonner et proposer une réponse d'ensemble pour préserver l'autonomie* », insiste Didier Cornilliat.

**Se repérer :** Les matériaux, matières, couleurs, odeurs, sons, la chaleur... sont autant d'éléments qui aident le résident à se repérer dans l'espace et dans le bâtiment. Une ambiance sonore lui

permet d'identifier un lieu ou un étage, une odeur lui indique la proximité de la cuisine ou d'une salle de soins... et ce en toute sécurité grâce à la lumière, aux contrastes qui lui permettent d'appréhender les lieux. Le repérage et la signalétique adaptée facilitent la déambulation. Une lumière naturelle aide à différencier le jour de la nuit.

### Créer des lieux apaisants :

Pour limiter l'anxiété, il faut aussi éviter de créer des zones d'ombres ou de brillances trop importantes, des striures de lumière ou d'ombre inquiétantes pour les résidents. Les spécialistes recommandent de choisir des surfaces mates, et d'utiliser des couleurs chaudes et gaies. Idem pour l'ambiance sonore qui peut être fatigante pour les personnes âgées. On doit ainsi éviter les matériaux réverbérants qui fragilisent les plus âgés car ces derniers peinent à distinguer les différents sons. Les matériaux naturels ou d'imitation (bois, pierre, beaux carrelages), les espaces verts, produisent une ambiance chaleureuse. Créer de la qualité est ambitieux

mais reste aujourd'hui un enjeu au sein de l'EHPAD pour que les résidents arrivent à s'y sentir réellement comme chez eux. Tous ces éléments favorisent l'autonomie et la liberté.

## Soigner la chambre et la salle de bain

Cet espace qui excède rarement 20 à 22 m<sup>2</sup> se réduit souvent à peu de chose : un lit médicalisé, une télévision, un fauteuil, une petite table, quelques accessoires décoratifs. Il est pourtant possible d'imaginer des chambres différentes, qui ne soient pas toutes calquées sur le même modèle. Pour donner plus de dimension personnelle, il faut offrir plus qu'un service hôtelier, mais penser domestique et familial. Cela passe par le choix des revêtements et si possible l'augmentation de la surface des chambres à environ 25 m<sup>2</sup>, afin de créer un « coin jour crédible » à côté du lit. « *On peut aussi réfléchir à la position du lit dans la pièce* », propose Didier Cornilliat. « *Décider de le mettre au centre de la pièce réduit*

*l'espace de circulation du résident, même si cela facilite le travail des professionnels. Avec ce dispositif, on détruit la possibilité de construire un lieu de vie dans la chambre. »*

## Meubler, accessoriser, habiller les lieux de vie

Certains EHPAD ont réussi le pari de rendre leurs espaces collectifs vivants et habités. Cet effort permet de refléter la vie, notamment dans les petits salons, grâce à des accessoires, des bibelots voire quelques meubles à chiner dans une brocante.

## Connecter l'EHPAD avec le contexte urbain

Il s'agit ici de faire entrer la vie de l'extérieur dans l'établissement, en accueillant quelques activités commerciales, des locaux d'intérêt collectif. Certains exemples sont spectaculaires : un café, un restaurant, des boutiques... D'autres sont plus discrets mais amènent des publics extérieurs : crèches, locaux de réunion... On voit aussi se développer une nouvelle tendance d'architecture environnementale, basée sur une esthétique du bois et le contact de la nature, à échelle humaine, qui peut rencontrer la préoccupation de créer un lieu de vie. On peut aujourd'hui choisir un architecte qui travaille dans ce registre, et qui cultive le lien et la douceur avec beaucoup de subtilité.

Juliette Viatte