

Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes

Architecte : MAAST architectes, François Marzelle, Isabelle Manescau

Maître d'ouvrage : SEM SAGE (aujourd'hui SEMIPFA)

Adresse : Place Albert Thomas, 93290 Tremblay-en-France
35.300 habitants (source INSEE)



Vue extérieure depuis la place Albert Thomas © Hervé Abbadie

Contrairement à ce type de programme, habituellement relégué en périphérie des villes, la maison pour personnes âgées dépendantes de Tremblay-en-France est implantée au cœur d'un quartier pavillonnaire dense, le Vert-Galant, qui accueille également d'autres équipements tels que collège et commerces.

Programme : réalisation d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) de 73 lits, cuisine collective et salle de restauration, logement de fonction et locaux administratifs

Date de livraison : mars 2002

Surface : 3700 m² SHON

Coût initial de l'opération : 4 048 077 € HT, tout compris (avant réactualisation)

Dès 1995, face à une demande croissante de la part de ses habitants, la municipalité de Tremblay-en-France accroît son dispositif d'actions en faveur des personnes âgées par la programmation de la Mapad. La SAGE, maître d'ouvrage, engage alors une étude de faisabilité et un montage financier. Ce type d'équipement est en effet peu présent dans ce secteur de Seine-Saint-Denis.

La SAGE est une SEM de la Ville créée en 1985, aujourd'hui fusionnée avec la SEMIPFA. En 1996, en vue de la réalisation de l'opération, la ville signe un bail à construction avec la SAGE sur une petite parcelle triangulaire située au Vert-Galant, quartier à dominante pavillonnaire.

Ce quartier aux nuisances sonores modérées est bien desservi par les transports et regroupe divers équipements de proximités : collèges, écoles...

Le terrain appartenait pour partie à la ville qui y stockait des matériaux et pour partie au propriétaire d'une quincaillerie en départ à la retraite.

Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage étaient de disposer d'un établissement accueillant par ses matériaux et son aménagement, ouvert aux personnes à revenus modestes (type PLA), adapté aux usagers, intégrable dans un tissu pavillonnaire tout en étant un équipement marquant pour le quartier et la ville.

Dans ce cadre, une consultation d'organismes gestionnaires et un concours d'architectes ont été lancés. La gestion a été confiée au « Moulin Vert » et l'agence d'architecture MAAST a été lauréée pour la qualité de sa réflexion sur l'organisation des flux et la lisibilité du plan. Le projet propose un vrai travail de suture urbaine dans sa capacité à concilier les échelles, les formes et les architectures et à les articuler avec l'existant.

Dès le début, un travail de partenariat entre les différents acteurs a permis d'optimiser la fonctionnalité de l'équipement et d'obtenir à terme l'agrément de la CROSS (Commission Régionale de l'Organisation sanitaire et Sociale). Cette réflexion commune a entraîné de nombreuses évolutions notamment dans la structure du plan.



Vue aérienne © Google Earth

Présent dès les premières esquisses, le jeu de fragmentation des bâtiments et de leurs fonctions, a été radicalisé en trois entités distinctes. Grâce à une rationalisation du programme qui prévoyait initialement 70 chambres individuelles, le projet en comporte à terme 73. Les résidents, pour la grande majorité des femmes, ont une moyenne d'âge de 85 ans et viennent principalement de Seine-Saint-Denis.

Le montage financier est réalisé par un financement PLA ainsi que des subventions du Conseil général et du Conseil régional. Une période de remise en cause des budgets de la part de l'Etat suspend le projet pendant deux ans. Il faut alors attendre mars 2000 pour avoir les financements.

Ouverte et axée sur la place Albert Thomas, la Mapad est composée de bâtiments distincts abritant des fonctions spécifiques : les logements sur trois niveaux orientés à l'est sur l'avenue Cusino, le bâtiment des services érigé à l'articulation de l'ensemble et l'espace polyvalent donnant sur le jardin fruitier, dont l'échelle se rapproche des pavillonnaires environnants. L'une des difficultés du programme était de créer une unité fermée, réservée aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, sans rompre l'unité d'ensemble.

Le bâtiment des logements vient recréer un front urbain dans le tissu pavillonnaire. Le rythme aléatoire des portes-fenêtres atténue la lecture d'ensemble du bâtiment et donne à lire chaque chambre dans son unicité. Elle est constituée de panneaux sandwichs préfabriqués dont la face extérieure est en okoumé traité comme un bois marine et la face intérieure en movengui. L'entretien en est minime. La préfabrication en atelier et la rationalisation de la structure ont permis de faire des économies de temps, de chantier et d'argent. Ces économies ont ainsi pu être affectées au second œuvre (sol, serrurerie...).

Chaque chambre a une surface de 20 m². Elle est prolongée, au rez-de-chaussée, d'un jardin privatif ou d'un accès à une coursive filante en étage qui permet de desservir aussi les espaces communs intérieurs. Reprenant la courbe



Vue extérieure des chambres depuis l'avenue Cusino © Hervé Abbadie

de la rue qu'elle longe, cette coursive se veut à la fois un lieu de convivialité et de communication.

Chaque chambre a la même hauteur sous plafond que les halls, toutes les gaines passant dans la salle de bains.

Une dilatation de la coursive intérieure crée les espaces collectifs qui sont orientés sur les jardins, la rue, la place et offrent ainsi lumière et vue. Les salons servent de lieux de rencontres, de salle de petit-déjeuner et de goûter, de salle de lecture ou de télévision. Les espaces sont différenciés par la signalétique et la couleur.

Le gestionnaire a accepté que la maîtrise d'œuvre travaille avec lui sur le choix du mobilier.

Un bâtiment de transition des flux extérieur/intérieur comprend le hall d'entrée qui communique avec la salle polyvalente et les jardins ainsi que les espaces administratifs. L'accès à la parcelle se fait par le jardin fruitier au sud pour cheminer jusqu'au hall. Le jardin joue avec la place et l'environnement. La cour minérale vient clôturer le projet de manière plus intime sur l'arrière. Un espace bibliothèque réservé dans la salle polyvalente avait été proposé par les architectes mais ne put être réalisé faute de budget. La salle polyvalente suit le linéaire du jardin sur une très grande longueur, ce qui apporte vue et lumière et réduit ainsi la profondeur.

L'espace polyvalent et le logement de fonction en voiles-béton sont habillés de panneaux de red cedar. Ces panneaux, filant devant les ouvertures, filtrent la lumière et habillent le béton d'une peau devenue argent au fil du temps.

Le red cedar nécessite peu d'entretien. Posée sur le béton laissé brut, chaque latte a été pourvue d'une goutte d'eau. L'ensemble de la construction a fait l'objet d'un soin particulier de mise en œuvre.

On peut souligner que les bonnes relations qu'ont entretenues la SAGE, certaines entreprises et MAAST dans l'élaboration de ce projet en font une des clés de sa réussite. Néanmoins il est à noter que le chantier a connu des défaillances en chaîne dues à la faillite de l'entreprise générale. Ceci entraîna six mois d'arrêt du chantier, le temps de relancer un appel d'offre en entreprises séparées. À terme, un



Vue intérieure d'une chambre © Hervé Abbadie



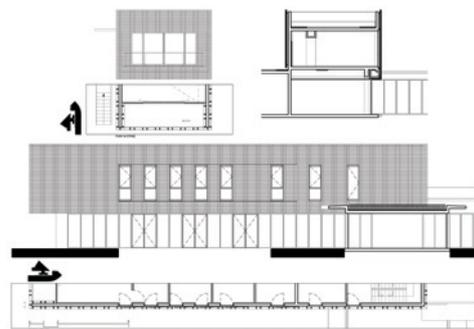
Vue extérieure du hall et du jardin fruitier © Hervé Abbadie

retard notable dans les délais de livraison a provoqué une situation tendue entre les différents acteurs du chantier et surtout un dépassement budgétaire important. Le département a alors accordé un financement supplémentaire et la SAGE a investi des fonds propres afin de combler le déficit.

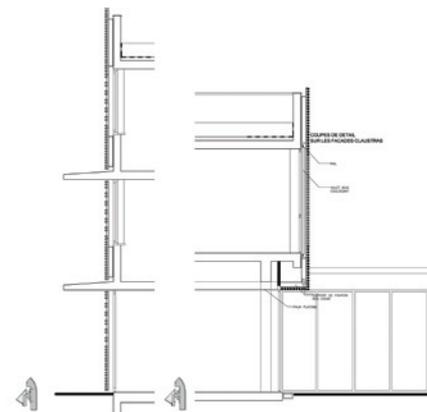
Les points négatifs sont essentiellement liés au budget : trop serré pour permettre l'évolution du bâtiment en regard des différentes directions et des nouveaux besoins (nouveaux bureaux, salle de kinésithérapie...) et qui ne permet pas toujours des finitions de qualité ni la climatisation des espaces communs. Celle-ci fut en effet posée, sans intégration architecturale, dans l'urgence suite à la canicule de 2003. Par ailleurs la faillite de l'entreprise générale entraîna retard et surcoût. D'autre part certains éléments du programme ne sont pas assez aboutis pour une résidence de personnes âgées dépendantes (parcours parfois long pour rejoindre les espaces communs depuis les chambres, manque d'occultation dans la salle polyvalente, le cantou (espace pour les personnes alzheimer pathologique) difficile à surveiller).

Le projet dans sa réalisation répond bien aux attentes de départ : qualité des espaces intérieurs et extérieurs, lisibilité et clarté du fonctionnement, luminosité des chambres et des lieux communs, liens visuels vers l'extérieur grâce à la coursive, qualité de vie, image valorisante d'une maison pour personnes âgées dépendantes par une architecture contemporaine de qualité. Le projet intègre également la prise en compte de la gestion des flux et des mixités d'usage. Sur le plan de l'intégration urbaine, le projet s'inscrit dans son environnement par une implantation simple et un rapport d'échelle réfléchi.

D'un point de vue de l'usage, on y trouve un réel souci qualitatif dans la volonté de créer des rencontres. La Mapad est ainsi, à juste titre, très appréciée des visiteurs, résidents et personnels soignants et administratifs.



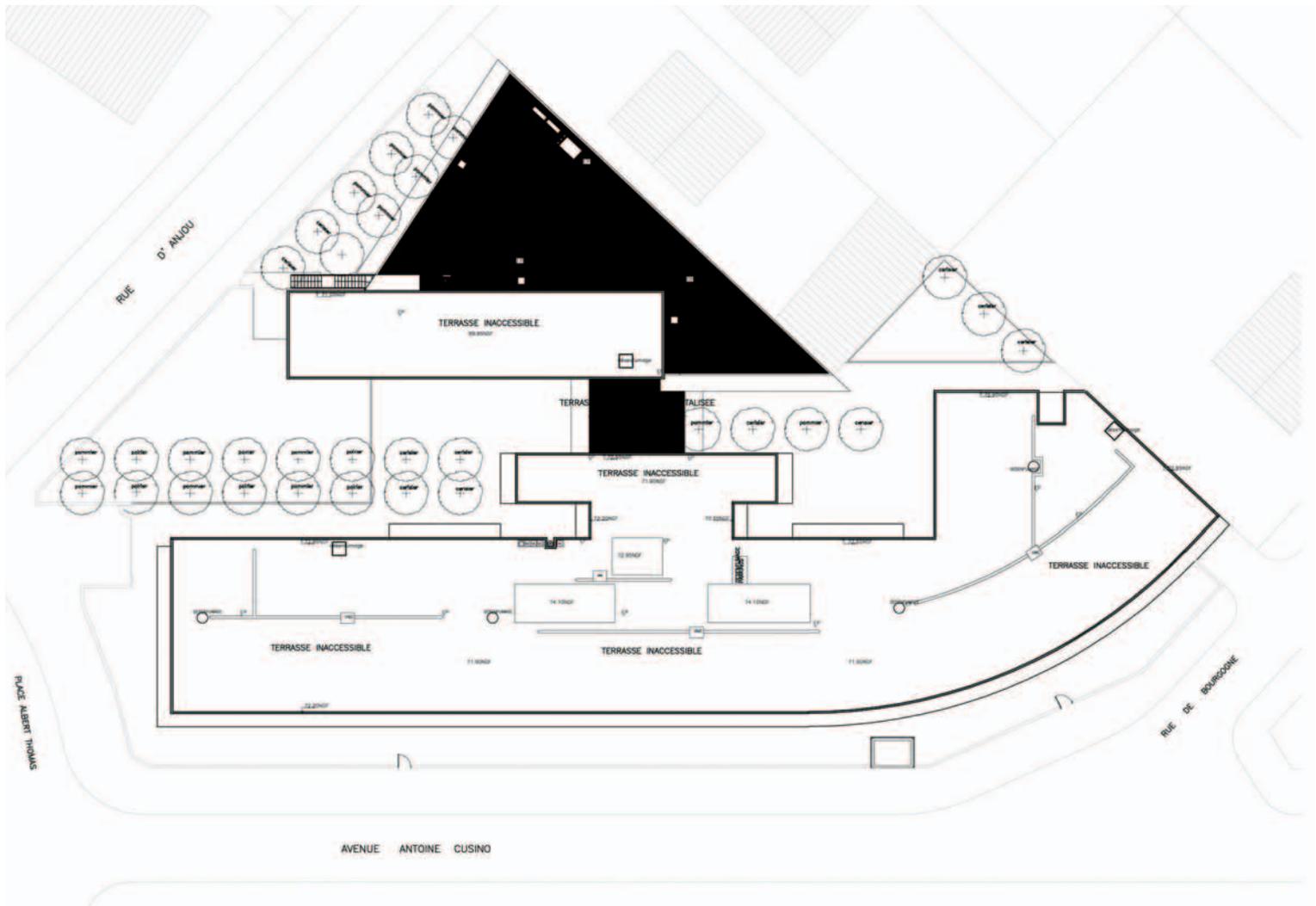
Détails de façade © MAAST architectes



Détails de façade © MAAST architectes



Vue de la cour minérale © Hervé Abbadie



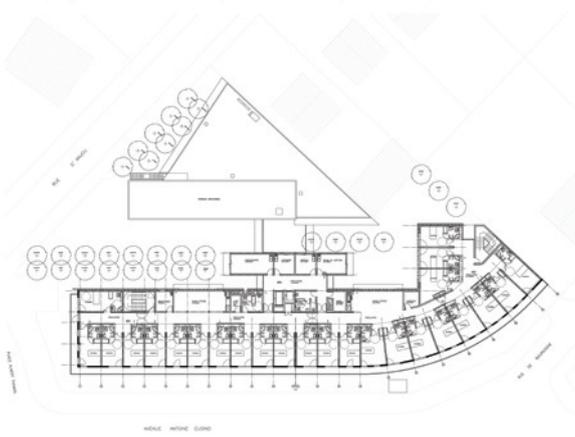
Plan masse © MAAST architectes



Plan niveau R0 © MAAST architectes



Plan niveau R1 © MAAST architectes



Plan niveau R2 © MAAST architectes

Critères de qualité

Historique du projet

Dès 1995, la municipalité de Tremblay-en-France décidait de compléter son dispositif d'actions en faveur des personnes âgées par la création de la Mapad. Elle engage une étude de faisabilité et un montage financier auprès de la SAGE, puis lance un concours d'architecture et une consultation d'organismes gestionnaires et apporte le terrain. Soulignons aussi l'engagement de la ville en réalisant une structure pour des personnes aux revenus modestes.

Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

La municipalité était à la fois à l'initiative et porteuse du projet, puisque la SEM SAGE était une SEM de la ville.

Un important travail a été entrepris en phase programme, insistant sur la convivialité des espaces, sur la chaleur des matériaux et son aménagement.

Soulignons ensuite le recadrage qui a été fait à l'issue du concours entre le gestionnaire, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

Le projet a aussi connu un ralentissement pour des questions de financement. Il a cependant été constamment soutenu et porté et jusqu'à son achèvement.

Insertion urbaine

Il y a avant tout la volonté de placer ce type de programme, souvent voué par « nature » aux périphéries des villes, dans un petit centre secondaire et de le raccorder à la vie et à la ville. Le programme joue avec cette parcelle triangulaire et le plan masse dans sa fragmentation en trois entités est une résultante du contexte.

Bien qu'elle ne soit pas très grande, la parcelle marque le site et tient le carrefour.

Elle permet des vues directes sur les rues, recrée un front urbain et s'intègre aux parcelles voisines par son échelle et ses jardins.

Dimension esthétique

Le projet — fait d'éléments simples se combinant les uns aux autres — est fondé sur l'économie de moyens.

Il y a une sobriété qui veut éviter tout geste emphatique hors d'échelle. La rationalisation de la structure et la préfabrication rendent possibles des jeux de matières pour ses différentes entités.

Le projet véhicule plus l'image d'un hôtel que celui d'une résidence traditionnelle pour personnes âgées.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

La maîtrise d'œuvre a joué sur la mixité et la rencontre avec la plus grande fluidité possible des circulations et des cheminements. En créant des rapports entre la volumétrie extérieure, les jardins et le quartier et en fractionnant le programme, elle améliore la lisibilité des fonctions.

Innovation

L'innovation tient en plusieurs points forts : tout d'abord, la volonté d'insérer en centre ville, dans un quartier pavillonnaire, ce type de programme à destination de personnes à revenus modestes. Puis la volonté d'offrir aux résidents une ouverture sur la ville et une qualité de vie notamment marquée par la présence de jardins.

Le souci d'allier une architecture contemporaine de qualité à un travail sur la fluidité des déplacements et des flux et à une volonté de convivialité et de clarté programmatique qui offre une qualité de fonctionnement au gestionnaire.

Enfin « l'apparence », qui ne laisse en rien deviner qu'il s'agit d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes. Le recours à une trame constructive simple et à la préfabrication d'éléments de façades a permis aussi de faire des économies de temps et de coûts au moment du chantier.

Rappelons que cette opération a été mise en place en 1995 et que par ces points, elle véhicule une image très contemporaine en jouant sur l'antinomie entre l'identité forte d'un équipement public et la nécessité de rester à l'échelle d'un quartier pavillonnaire.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : Place Albert Thomas, 93290 Tremblay-en-France

Maîtrise d'ouvrage : SEM SAGE (aujourd'hui SEMIPFA)

Assistance à maîtrise d'ouvrage : aucune

Contexte urbain : quartier pavillonnaire de proximité, quartier du Vert-Galant, centre secondaire de Tremblay

Modalité du choix du maître d'œuvre : sur concours

Maîtrise d'œuvre : MAAST architectes dplg, François Marzelle, Isabelle Manescau

Bureaux d'études : BET GEC ingénierie ; économiste : Eric Loiseau

Entreprise générale : au départ, entreprise générale, puis entreprises en lots séparés

Gestionnaire : Le Moulin Vert

Calendrier : concours en novembre 1996, livraison en mai 2002

Type d'opération : construction neuve

Programme : réalisation d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) de 73 Lits, cuisine collective et salle de restauration, logement de fonction et locaux administratifs

Mode de chauffage : chauffage urbain

Surface : 3700 m² SHON

COS de la parcelle : pas de cos car assimilé à un équipement public

Coût initial de l'opération : 4 048 077 € HT avant réévaluation

Contexte de l'opération : construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) en secteur pavillonnaire pour répondre à une demande de la Ville

Surcoût : prix du marché engendré par l'exigence de qualité : environ 15%

Surface du logement : chambre type : 20 et 21 m² y compris SDB de 4 m²

Nombre de pièces : 73 chambres simples

Orientation : chambres orientées à l'est, jardin au sud

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...): coursive sur les chambres, un jardin fruitier collectif, une cour minérale pour personnes désorientées, un jardin potager, un parking en sous-sol, une salle polyvalente-restaurant, un service de restauration, un hall d'accueil, un logement de fonction (inutilisé), des services médicaux.