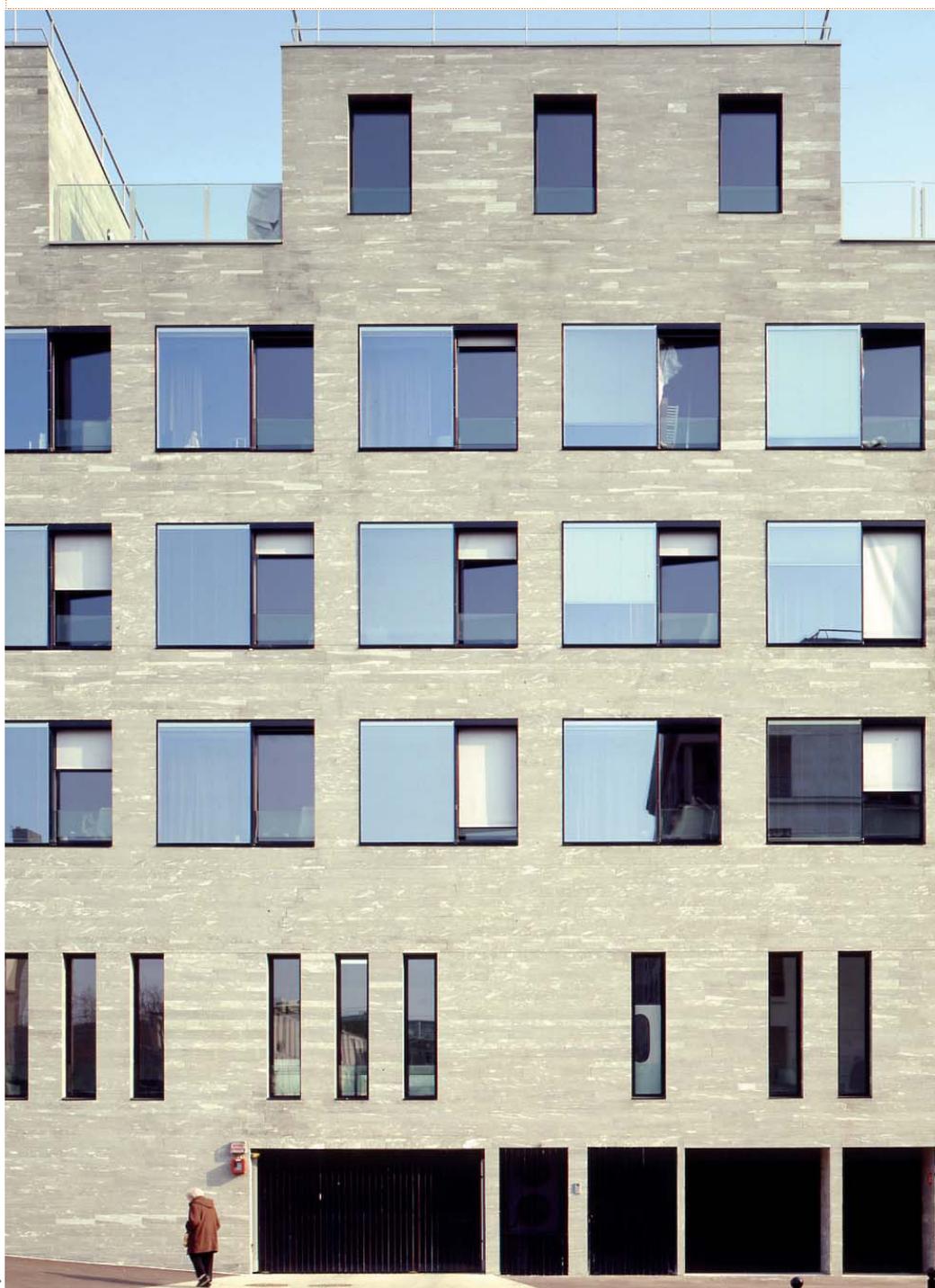


EHPAD et logements

Issy-les-Moulineaux (92)

Observatoire de la qualité architecturale

Janvier 2011



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par l'Union régionale des CAUE (URCAUE) grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variés sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Pour enrichir le corpus de 31 analyses publiées en 2007 et 2008, une nouvelle série de dix fiches a été produite en 2011 en intégrant deux évolutions majeures :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis ;
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Pour cette nouvelle série, le thème de la réhabilitation a été privilégié.

L'analyse de la qualité d'usage a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS (www.lavue.cnrs.fr). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage non représentatif d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et d'œuvre.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet www.urcaue-idf.fr dans la rubrique Observatoires.

Sommaire

Visite commentée	p 4
1 > Insertion urbaine et territoire	4
2 > État des lieux et diagnostic	5
3 > Acteurs du projet et planification	6
4 > Programme et intentions	7
5 > Construction, chantier et matériaux	8
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	9
7 > Enveloppe et lumière	13
8 > Aménagements extérieurs et biodiversité	14
9 > Équipements et performance	15
10 > Habiter l'EPHAD et les logements rue Séverine	15
Annexes	p 22
Liste des entretiens	22
Bibliographie	22
Critères de qualité	p 23
Fiche technique	p 24

Repères

Programme : EHPAD de 131 lits dont 43 lits pour l'accueil de 2 unités Alzheimer, un accueil de jour avec services à la personne (coiffeur, pédicure...), 41 logements (PLI), parking de 75 places

Localisation : 4 rue Séverine, 92130 Issy-les-Moulineaux

Date de livraison : janvier 2009

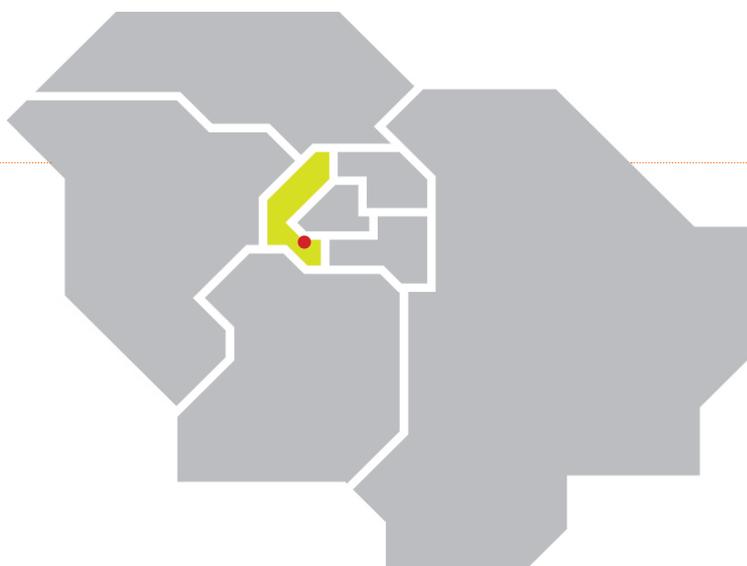
Surface : 7 500 m² (EHPAD) et 3 400 m² (logements)

Coût travaux bâtiment :

13,5 M€ HT (EHPAD) et 4,5 M€ HT (logements)

Maître d'ouvrage : Société anonyme d'économie mixte de l'Arc de Seine (SEMADS)

Architecte : agence Élisabeth Naud et Luc Poux



L'intérêt de ce projet repose sur son montage financier particulier en VEFA pour la construction d'un programme mixte d'un EHPAD et de logements sociaux. Il porte également sur le positionnement de l'EHPAD par rapport à la ville, que les architectes ont proposé de positionner sur la rue contrairement au programme. Sa compacité parvient à s'articuler avec une typologie d'espaces claire, au service d'un fonctionnement efficace.

« Nous souhaitons pour ce projet avoir une unité d'ensemble, avoir un plan très clair avec un fonctionnement simple, éloigner les chambres du sud, mettre les logements en tampon entre l'hôpital et la maison de retraite. »

Luc Poux, architecte

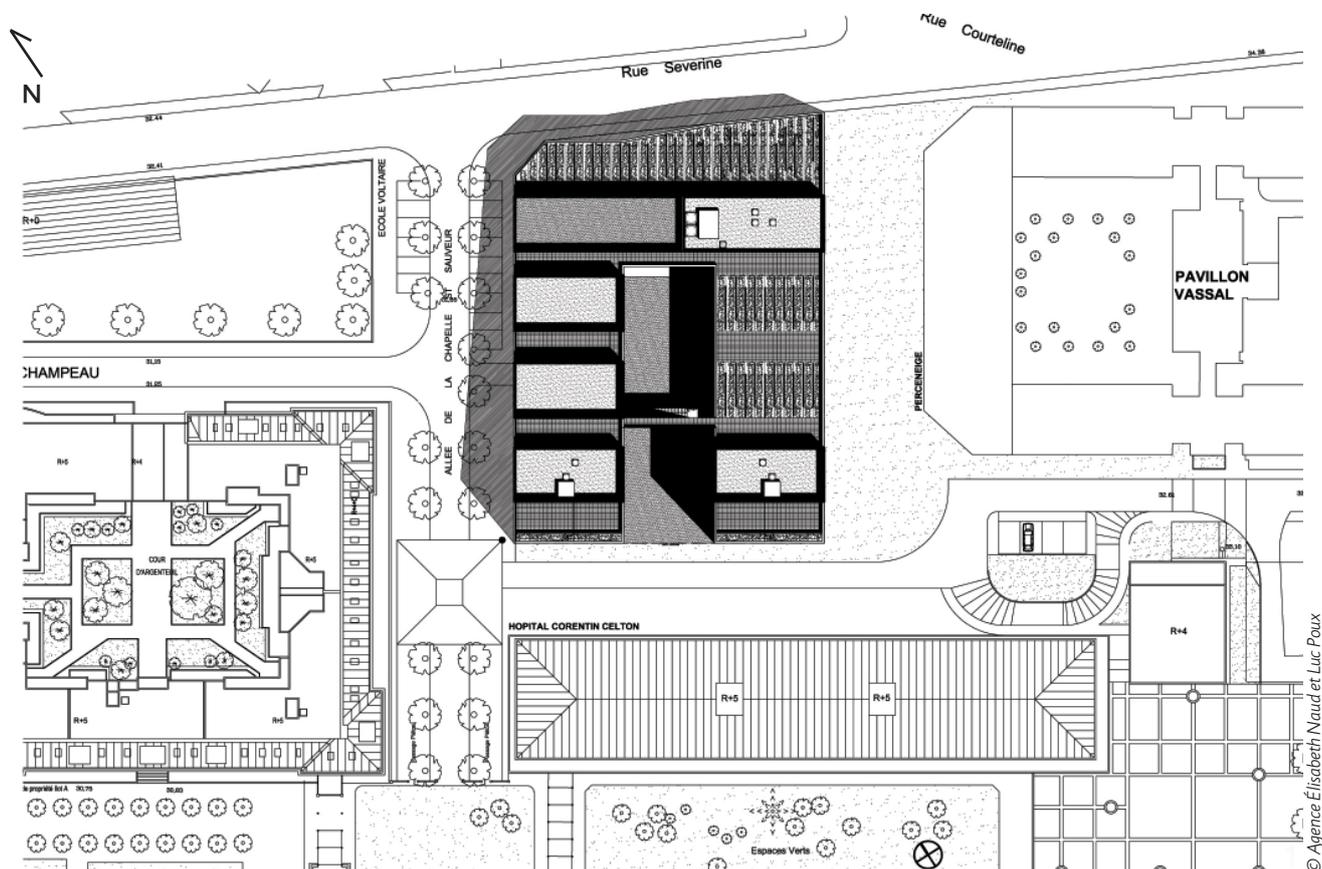
Visite commentée

1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

Le projet est situé au cœur de la ZAC Corentin Celton, entre des petits ensembles de logements collectifs, l'hôpital nouvellement réhabilité et quelques équipements récents tels qu'une école. L'îlot comprenant l'EHPAD Lasserre et l'opération de 41 logements est longé par la rue Séverine et par une allée en pente menant au jardin de l'hôpital Corentin Celton. Cet îlot, en raison de son inscription urbaine et ses usages, fait le lien entre les diverses entités de la ZAC, dans le but de reconstruire un morceau de ville dense, multiprogrammatique et multigénérationnel.



Le site avant construction : aux alentours, une petite résidence et des pavillons hospitaliers orientés sur cours.



Plan masse de l'opération : le traitement des programmes selon un principe de compacité permet de libérer un cœur d'îlot planté, vers lequel se tourne l'EHPAD. La forme de celui-ci présente des similitudes avec celle des pavillons hospitaliers. La toiture devient une surface programmatique avec terrasses et logements.

© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux

2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

Inscrite sur une parcelle étroite de 42 mètres de large en liaison avec le complexe hospitalier, la construction, extrêmement compacte, se développe sur les contours d'un îlot qui appartenait anciennement à l'APHP, libérant son cœur pour y implanter un jardin traversant nord-sud. Les façades continues des logements et de la maison de retraite se déroulent le long de ce jardin, sans réelle rupture.



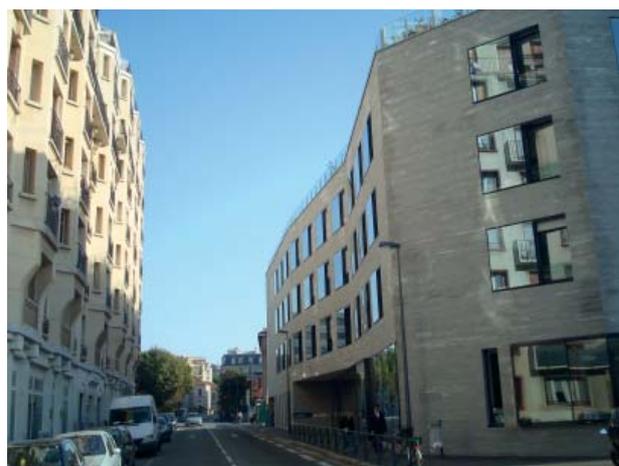
Vue sur la parcelle avant la construction. On aperçoit au fond l'hôpital à gauche et le chantier d'un autre projet de logements à droite.

© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux



L'allée de la chapelle St-Sauveur vers laquelle se tournent principalement la salle à manger et les salons de l'EHPAD.

© Jean-Marie Morthiers



La rue Séverine sur laquelle la façade se plie afin de marquer la présence du hall. Ce mouvement apporte ainsi une vibration qui rentre en jeu avec la façade d'en face, aux saillies extrêmement composées.

© Christelle Leccœur / URCAUE



Le cœur d'îlot planté côté EHPAD. Une large galerie abritée ouvre sur des allées et des pièces végétales.

© Christelle Leccœur / URCAUE

3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

La réhabilitation annoncée de la maison de retraite Lasserre, située à l'angle de la rue Auguste Gervais dans le périmètre de la ZAC Centre ville d'Issy-les-Moulineaux aménagé par la SEMADS, posait plusieurs difficultés. À l'issue d'une étude de faisabilité, il semblait délicat, d'une part, de la remettre aux normes, d'autre part, de réaliser ces travaux en milieu occupé par des personnes âgées. Plusieurs fois rénové, le bâtiment avait atteint ses limites et ne pouvait guère être renouvelé. Au-delà de ces préoccupations, l'opération ne paraissait absolument pas rentable. La SEMADS a donc cherché un terrain qui pourrait recevoir un nouveau bâtiment. L'Assistance publique - Hôpitaux de Paris (APHP) a proposé à la vente un terrain situé rue Séverine, sur l'emprise de l'hôpital Corentin Celton, pour la réalisation de logements réservés au personnel de l'hôpital, sans pour autant proposer de financement lié à l'opération de construction. Cette dernière devait être rentabilisée par les futurs loyers.

La décision a été prise de partager la parcelle entre la nouvelle maison de retraite et une opération d'une quarantaine de logements, constituée pour moitié à l'APHP et pour moitié à une offre sociale en PLI. L'emplacement s'est révélé idéal : proche de l'hôpital mais aussi du centre ville, voisin d'une école vers laquelle le futur bâtiment pourrait se tourner. Il se développe sur un îlot légèrement en pente, faisant le lien entre l'hôpital et un quartier résidentiel composé de petits immeubles collectifs.

Le montage, complexe, s'est opéré en VEFA avec 3 volumes clairement distincts : un parking de 75 places inscrit dans la pente, commun à l'EHPAD et aux logements, un EHPAD de 131 lits avec un accueil de jour et 41 logements. Après accord des différentes parties, le terrain en plein cœur de ville de l'ancienne maison de retraite Lasserre, maintenant détruite, a été vendu à un promoteur privé pour la réalisation de logements. Le prix de la cession a permis de financer une grande partie de la future maison de retraite. Une vraie stratégie économique a été mise en place très rapidement pour monter l'opération et la rendre viable.

En 2005, l'agence Élisabeth Naud et Luc Poux architectes a remporté le concours lancé par la SEMADS, qui a joué pour l'occasion un rôle de maîtrise d'ouvrage classique. La ville d'Issy-les-Moulineaux avait pour objectif de faire de cette EHPAD un lieu high-tech multigénérationnel.

Le montage d'opération, la bonne entente entre la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale, la rigueur dans l'économie du projet et le recours à une entreprise générale, sans interface multiple avec des lots séparés, ont permis le maintien des coûts et des délais sur un an d'études et un an et demi de chantier. Il faut également noter que la maîtrise d'ouvrage s'est adjoint les compétences d'un spécialiste hospitalier.

Seul bémol, la modification du programme adoptée en cours de chantier pour ajouter une unité Alzheimer, avec ses contraintes spécifiques, a impliqué un travail d'adaptation. La nomination d'un nouveau médecin coordinateur, qui a adopté de nouveaux principes fonctionnels, en cours de chantier a aussi compliqué l'organisation du plan. La décision de traiter le linge en interne a par exemple entraîné l'ajout d'une lingerie alors que le gros œuvre était déjà réalisé. L'EHPAD a été réceptionné janvier 2009 et inaugurée en juin 2009.

Le suivi du chantier (Direction de l'Exécution du ou des contrats de Travaux, DET) a été en partie sous-traité par la maîtrise d'œuvre à un partenaire. L'agence Naud et Poux s'organise systématiquement de la sorte sur les gros chantiers complexes à gérer (à partir de 15 millions d'euros de travaux) afin de se concentrer principalement sur le projet, les détails, les qualités de finitions. Cette sous-traitance permet de se décharger de la part administrative et comptable, de la gestion du chantier tout en gardant le contrôle du chantier et la sauvegarde de la synthèse technique. Le coût travaux de l'opération s'élève à 18 millions d'euros HT dont 13,5 millions pour l'EHPAD.

4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

Le terrain est très exigu. Une première étude prévoyait de positionner l'EHPAD en fond de parcelle, en liaison avec l'hôpital et de conserver les logements sur rue. L'agence Naud et Poux a proposé d'inverser ce dispositif et la localisation des programmes, et de présenter un plan extrêmement lisible, unitaire et simple. L'EHPAD, conçu en U, est orienté au nord, sur rue, en lien avec la ville. Les 41 logements sont rejetés au calme sur l'arrière de la parcelle. Cela permet d'organiser les chambres sur l'ouest et l'est mais jamais au sud et de les prémunir de surchauffes dues à une trop forte exposition au soleil.

La parcelle se divise en trois bandes le long desquelles se déroulent les programmes autour d'un jardin commun orienté nord-sud ainsi qu'un vaste hall traversant qui crée la continuité entre la rue et le cœur d'îlot. Le hall recouvert d'un sol noir comme le bitume prolonge ainsi l'espace public en même temps qu'il semble prolonger le jardin et l'ouvrir vers la rue.



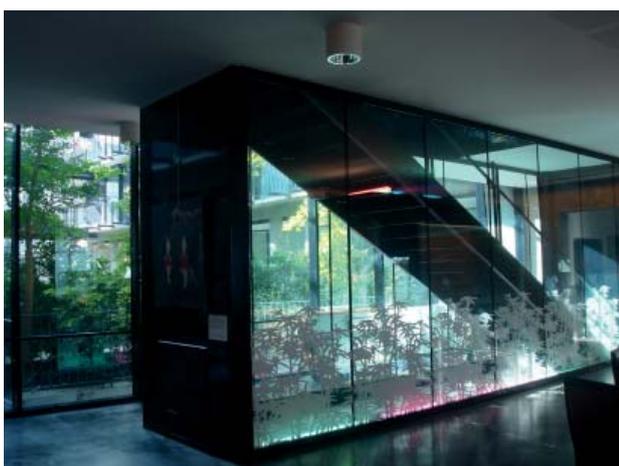
© Jean-Marie Monthier

Le hall de l'EHPAD. Un sol intérieur sombre souligne la continuité avec le trottoir. L'espace est marqué par la présence de trois boîtes de verre : le sas, la boutique et l'accueil positionnées de manière à traiter les circulations comme de larges déambulations. Cette fluidité se retrouve dans toute la composition de l'EHPAD.



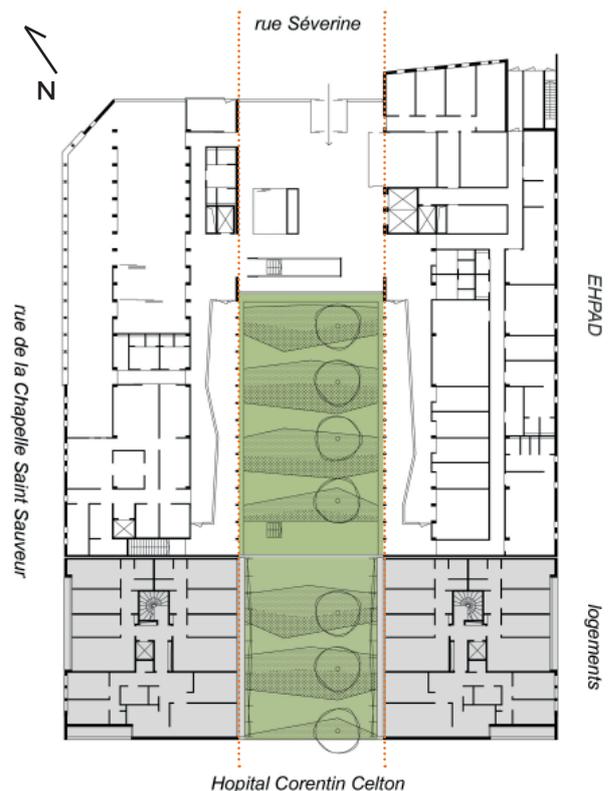
© Christelle Lecœur / URCAUE

Les logements sont prolongés par d'épais balcons. Les façades qui terminent l'îlot contrastent par leur massivité et leur pureté avec les façades très ouvertes donnant sur le cœur d'îlot.



© Christelle Lecœur / URCAUE

L'escalier placé près de la façade ouvrant sur le jardin projette les regards vers le cœur d'îlot. Il devient un élément d'architecture en soi.



© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux

Plan du rez-de-chaussée : 3 bandes programmatiques divisent la parcelle. Au centre : le hall et le jardin commun aux deux programmes.

5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

Le chantier a été réalisé par une entreprise générale, GTM, avec une vingtaine de sous-traitants. Pour encadrer ce chantier d'une durée de 18 mois, le projet a été divisé en deux bâtiments séparés par un joint de dilatation, la maison de retraite et les logements, car les hauteurs sous plafond et donc les niveaux des planchers étaient différents. Le marché a été remporté en mai 2007 pour un démarrage programmé en juillet. La synthèse des lots et la sélection des entreprises ont donc dû être effectuées en seulement 2 mois.

Plusieurs difficultés ont ponctué le chantier. Les plans devaient être modifiés pour aligner verticalement les gaines que les hauteurs sous-plafond n'auraient pu permettre de dévier. Prévues sur puits et semelle et non sur pieux, les fondations ont utilisé beaucoup plus de béton que prévu par les études de sol pour s'ancrer plus profondément. La principale modification survenue en cours de chantier a été la transformation du troisième étage en une Unité pour personnes dépendantes (UPPD, ou unité Alzheimer) qui devait être isolée fonctionnellement du reste de l'établissement. Le dernier problème important a été l'avis défavorable de la commission de sécurité sur l'application des normes incendie, à cause de la non-séparation entre la salle à manger et le hall pour le désenfumage, principe pourtant validé au permis de construire.

Malgré la bonne entente entre eux, l'entreprise et l'architecte ont eu des positions fermes : sur le budget et le planning d'un côté et sur la qualité des finitions de l'autre. La maîtrise d'œuvre a sous-traité la gestion administrative et du planning pour se consacrer au suivi d'exécution. Le projet a finalement été livré en janvier 2009. L'étroitesse de la parcelle a contraint à l'envoi des déchets de chantier sur une plateforme de tri adéquate.

Une difficulté supplémentaire était liée à l'assainissement, dont le réseau de la ZAC alentour a été construit simultanément. En l'absence d'éléments précis dans le programme, un relevage des eaux usées a été prévu sous le hall d'entrée et des débordements de la fosse ont été observés. Un point suffisamment bas du réseau a finalement été trouvé pour connecter définitivement le bâtiment en gravitaire.

L'ensemble est réalisé de manière très classique, en béton, avec des matériaux de bonne qualité et des détails de finition soignés. Malgré les avertissements de l'entreprise, les sols sont tous réalisés en béton brut sans joints alors que le système de chauffage intégré ne permet pas de ferrailler suffisamment pour résister aux dilatations thermiques. Les architectes ont réussi à défendre leur parti de laisser le béton apparent au rez-de-chaussée, mais les fissures qui apparaissaient en fin de chantier ont été masquées par un revêtement en sol souple dans les étages supérieurs. Isolées par l'intérieur, les façades sont bardées de pierre de Vals (quartzite) collée. Les menuiseries sont en aluminium. Sur la cour, l'ambiance change avec des façades entièrement vitrées et un escalier métallique marquant la séparation entre les deux parties.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Sur rue : traitée en parement, la pierre de Vals confère au bâtiment une esthétique sobre et massive renforcée par le dessin régulier des percements.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Sur cour : de grandes baies vitrées toute hauteur et des serrureries très fines composent une façade tout en légèreté.

6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

Deux programmes, deux usages, un point commun : habiter. Un objectif : favoriser une mixité intergénérationnelle.

À l'origine, le programme Alzheimer ne développait qu'un accueil de jour sans unité propre. Celui-ci s'organisait au-dessus de trois étages d'unités identiques comprenant chacun 44 chambres, en terrasse, près d'un potager et de grillages plantés. Il devait être situé dans une petite structure plus légère en métal sombre, qui rompait avec la massivité et la linéarité des façades sur rue. L'apparition d'un programme Alzheimer plus lourd en cours de projet n'a pas permis de développer l'unité sous forme de Centre d'activités naturelles tirées d'occupations utiles (CANTOU). Celle-ci vient se loger au troisième étage du bâtiment.

Le rez-de-chaussée de l'EHPAD est partagé en trois parties qui forment un grand espace commun : le hall, envisagé comme un square, dans lequel on trouve un kiosque, ainsi qu'un espace cafétéria-boutique qui à ce jour demeure peu exploité. Dans sa continuité, un jardin se positionne en cœur d'îlot et marque la transition avec les logements, que seuls quelques détails distinguent de l'EHPAD. De part et d'autre d'une promenade protégée se logent, d'un côté, les cuisines jugées trop petites, un espace événementiel et la salle à manger ; de l'autre, l'administration, le pôle soins et certains services comme le coiffeur, qui devait ouvrir au public pour accentuer la perméabilité avec la ville. Orientés sur rue et largement ouverts sur l'espace public par de grandes baies vitrées, les espaces de restauration en liaison avec les espaces de rencontre demeurent cependant un peu vides du fait de la difficulté de certains résidents de se mouvoir facilement. Les architectes jouent avec la pente qui longe la façade afin de créer un espace extrêmement perméable à son environnement, tout en le protégeant par une légère surélévation. Ce rapport entre intimité, mise à distance et perméabilité orchestre tout le bâtiment : un hall et un restaurant en lien avec l'espace public, mais organisés afin que l'on s'y sente protégé ; des chambres en vis-à-vis mais avec, initialement, de grands voiles qui protègent à la fois du soleil et des regards ; un jardin visible depuis la rue, mais uniquement accessible aux résidents... C'est aussi ce rapport qui orchestre les façades et leur complémentarité partagée, entre une façade très massive, presque muette sur rue, qui assure anonymat et discrétion, et une façade beaucoup plus ouverte sur le jardin.



La salle à manger au rez-de-chaussée : lumineuse, à la fois tournée vers la ville et protégée par le jeu du dénivelé de terrain.

© Jean-Marie Monthiers



La façade sur jardin. Depuis la prise de cette photographie, les voiles occultant ont été retirés par la direction pour être remplacés par des simples voilages intérieurs.

© Jean-Marie Monthiers

Un grand escalier monumental marque le hall, créant une continuité de matériaux avec les menuiseries. Placé sur la façade sud, il sert de repère visuel et aussi de repère spatio-temporel pour les résidents. À l'étage, cet escalier mène à des pôles de repas et de soins ; il dessert également deux salons de chaque côté de deux ailes ainsi que 44 chambres. Les chambres de 20 m² s'organisent selon deux typologies et se tournent soit vers l'intérieur de l'îlot et le jardin, soit vers la rue. Seuil marqué entre le couloir et l'accès aux chambres, élégant travail de la fenêtre, salle d'eau carrelée, portes coulissantes, surfaces lisses, couleurs douces : autant de détails et de prestations qui génèrent des espaces de vie de grande qualité, où l'on sent qu'une grande attention a été portée au confort des futurs résidents et au détail architectural. Le souhait de faire de cet établissement 'un hôtel 3 étoiles' se traduit aussi par la manière dont sont traités les espaces communs, les circulations en parfaite homogénéité avec les chambres. Quelques points de couleurs soulignent avec douceur ou au contraire avec plus de vivacité les espaces selon leurs usages : vert amande délimitant le bloc sanitaire / rangement dans les chambres, rouge dans la salle de restauration, vert acidulé pour les salons et les couloirs. De grands plans de couleur rouge, verte et bleue marquent un retour de façade au niveau des balcons des salons. Inox et aluminium laqué noir complètent la gamme colorimétrique tout en assurant pérennité et facilité d'entretien.

L'opération de logements marque un équilibre programmatique à l'échelle du quartier. Elle renforce aussi la continuité architecturale en s'inscrivant comme une extension naturelle de l'EHPAD. En quelque sorte, les deux programmes ne font qu'un. La maîtrise d'ouvrage n'a pas orienté ce programme vers un cahier des charges extrêmement détaillé. L'objectif d'avoir des appartements compacts avec des loyers peu élevés a amené la maîtrise d'œuvre à optimiser la surface des logements, avec des séjours aussi grands que possible. Le projet a été conçu avant la nouvelle réglementation handicapés. Les appartements sont distribués à raison de trois par niveau, conçus en T3 mono-orientés et en T4 traversants au sein desquels on retrouve le même niveau de prestations.



© Jean-Marie Monthiers

Vue d'une chambre de l'EHPAD : l'entrée est marquée par un plafond abaissé et un volume coloré où se logent des placards intégrés ainsi qu'une salle d'eau occultée par un coulissant. La chambre s'ouvre sur une grande baie vitrée, longue par une tablette basse que le résident peut utiliser comme une table basse.



© Jean-Marie Monthiers

Vue d'une chambre de l'EHPAD : variation de couleur du volume regroupant la pièce d'eau et les placards.



© Jean-Marie Monthiers

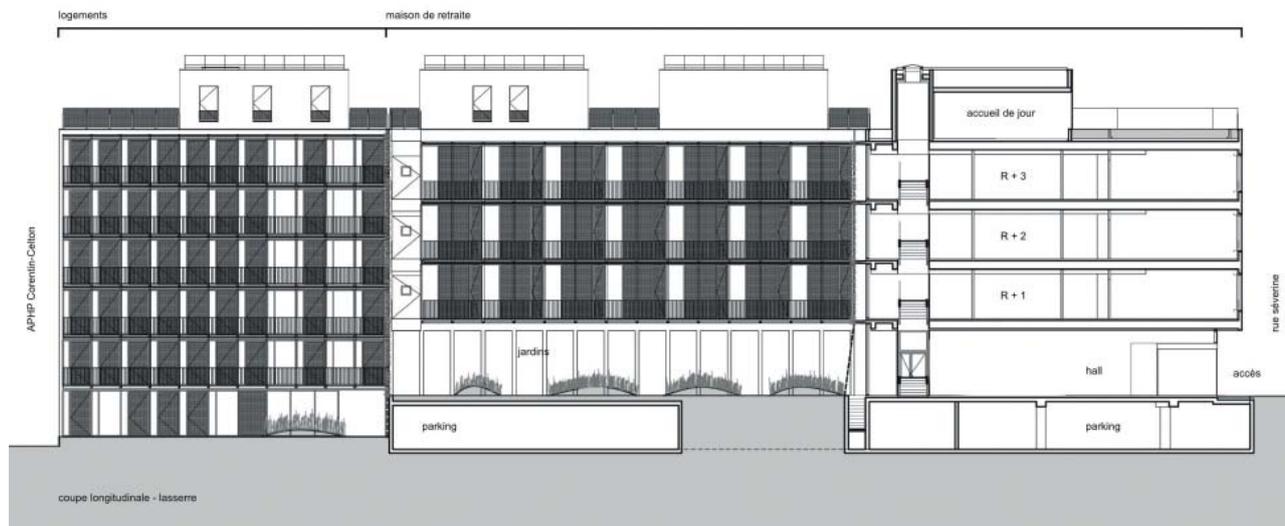
Vue d'une chambre de l'EHPAD : le sol est continu jusqu'au seuil de porte.



Plans des premier et deuxième niveaux.



Plan du quatrième niveau.



Coupe longitudinale sur l'ensemble de l'opération.

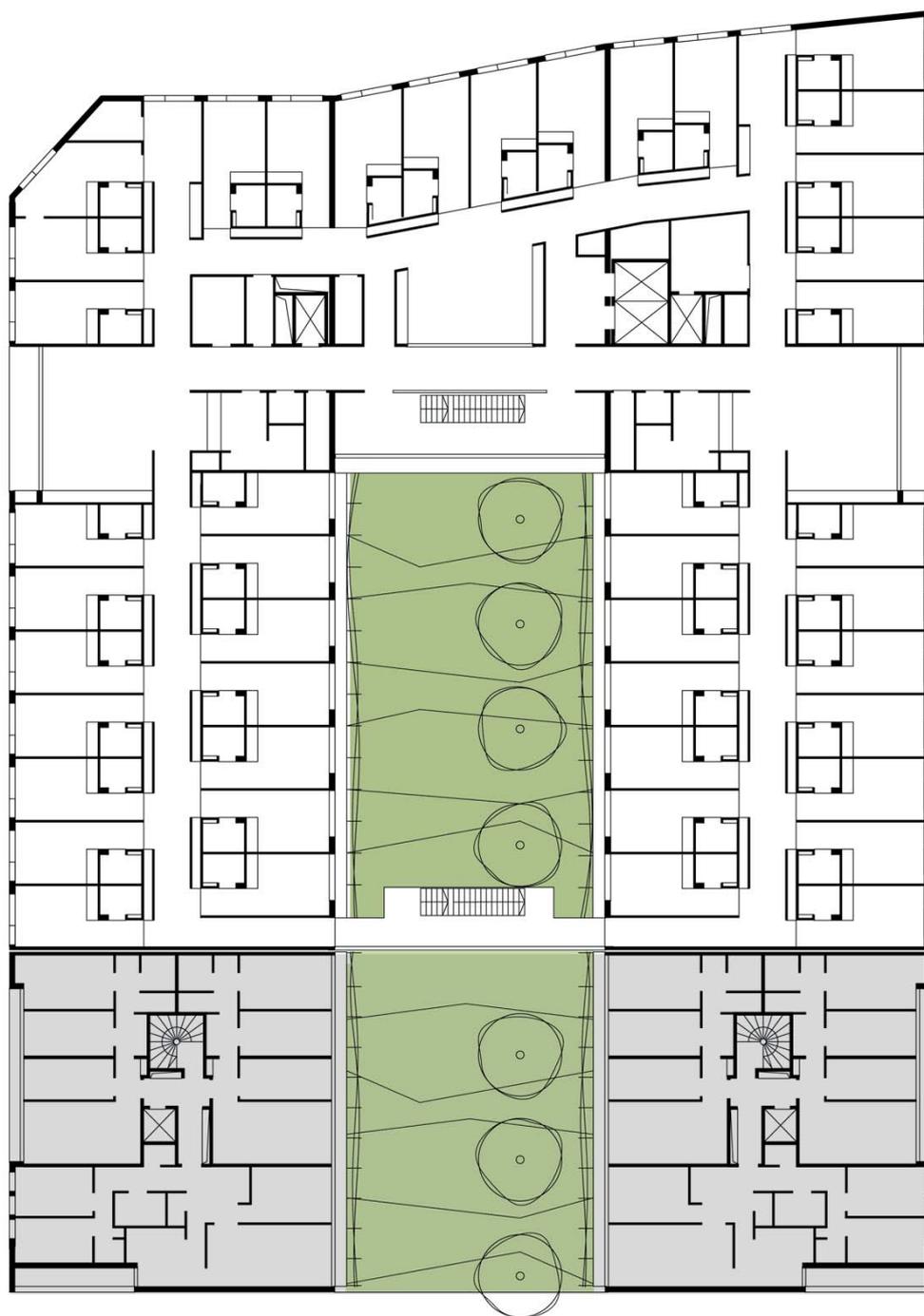
© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux

© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux



rue Séverine

rue de la Chapelle Saint Sauveur



EHPAD

logements

Hopital Corentin Celton

Plan du troisième niveau.

© Agence Elisabeth Naud et Luc Poux

7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

L'opération se présente sur rue comme une masse rassurante, un monolithe percé de quelques grandes fenêtres travaillées au nu, dans l'épaisseur d'une façade extérieure continue qui se déroule sur tout le pourtour de l'îlot.

Longues baies vitrées pour le hall et le restaurant, baies rectangulaires avec protection extérieure et intérieure pour les chambres, balcons avec garde-corps en verre pour les salons et garde-corps pleins pour les appartements... autant de typologies d'ouvertures qui se déclinent sur rue afin de souligner les usages réunis derrière une même enveloppe en béton isolée par l'intérieur, habillée en quartzite : la pierre de Valz.

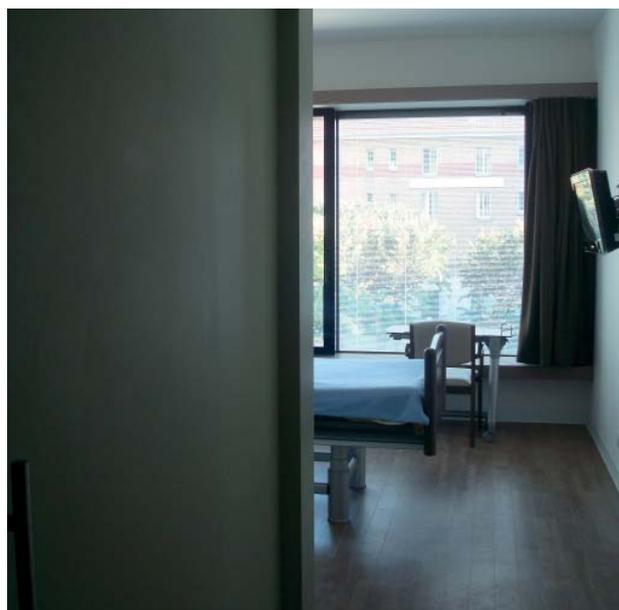
Cette matière, choisie dans un petit format, renforce l'aspect monolithique du bâtiment tout en assurant sa pérennité. Elle lui confère aussi un statut particulier à l'échelle du quartier : celui d'équipement. Sa noblesse est renforcée par le dessin très rigoureux et complexe des fenêtres formées d'une partie fixe et d'un ouvrant, encadrées par des menuiseries en aluminium laqué noir.

En face intérieure, les fenêtres des chambres se composent d'une tablette intégrée longue et basse qui sert à la fois d'étagère et de console. Les résidents y disposent livres et bibelots. Par ailleurs, l'espace des chambres n'est plus réellement délimité par un cadre ; grâce à la taille des fenêtres, il s'ouvre vers le panorama urbain duquel on peut s'extraire en jouant sur les occultations.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Variation des percements selon les niveaux.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Une chambre qui s'ouvre au plus large sur le paysage urbain.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Le dernier niveau traité de manière plus autonome au niveau des matériaux et des percements.



© Christelle Lecœur / URCAUE

La façade sur l'allée : à chaque fonction son percement.

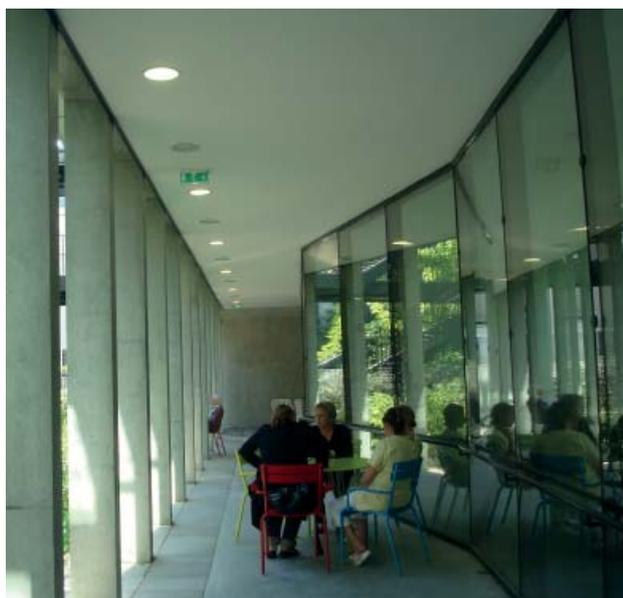
8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Une grande dichotomie s'opère entre la façade extérieure et la façade intérieure.

Composé comme un cloître protecteur, le cœur d'îlot se développe de manière plus poétique, avec le jardin composé de multiples essences, que l'aspect extérieur du bâtiment. Jardins et plantes grimpantes poussant le long des escaliers extérieurs marquent la séparation douce entre les programmes. Une promenade abritée et des coursives sur lesquelles se développaient initialement de grands voiles blancs, malheureusement remplacées peu après la livraison par des voilages plus conventionnels. Ces voilages protègent de manière moins efficaces les longues baies vitrées des chambres. Par ailleurs, ce changement constitue un gaspillage de moyen et un changement de direction architecturale. La façade perd de sa légèreté pour s'inscrire dans une dimension bâtie plus prégnante et plus présente.

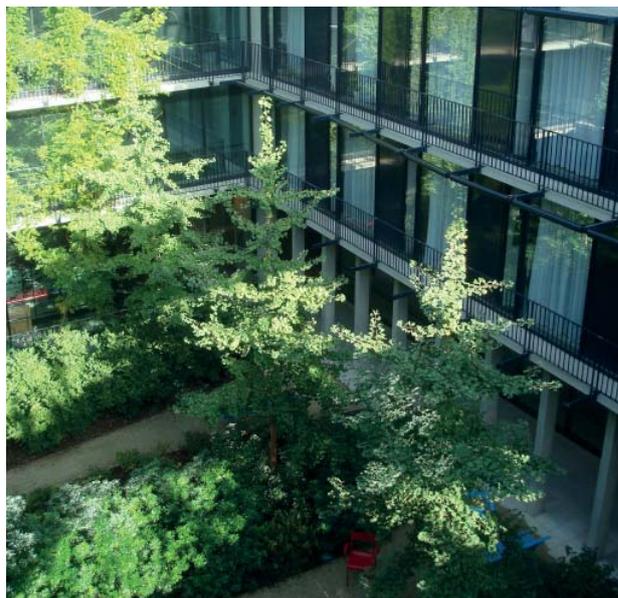
Le jardin sert de lieu de rencontre pour les familles ; les résidents s'y installent par beau temps. C'est un lieu de convivialité reposant et protecteur qui complète et participe totalement de l'architecture du lieu et de son ouverture vers l'extérieur.

En terrasse, les résidents et les logements de fonction bénéficient d'un espace potager protégé par une structure métallique, qui sera recouverte à terme par des plantes grimpantes. Une fois la végétation développée, ce lieu deviendra une pièce protectrice faisant écho au jardin du rez-de-chaussée.



© Christelle Lecœur / URCAUE

La galerie protégée côté jardin : la seconde façade casse la linéarité par quelques plans.



© Christelle Lecœur / URCAUE

La végétation s'accroche à des câbles qui marquent les escaliers et recouvrent peu à peu les façades pour transformer la cour en écrin vert.



© Christelle Lecœur / URCAUE

Les espaces de distribution et les chambres s'ouvrent sur la végétation. De hautes tiges protégeront à terme les rapports d'intimité et de vis-à-vis.



© Christelle Lecœur / URCAUE

La toiture accessible vers laquelle se tournent les logements de fonction comprend des structures que d'ici peu les plantations recouvriront et feront disparaître pour laisser place à des tonnelles.

9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

Le bâtiment répond à la réglementation thermique 2005. Il est équipé de planchers chauffants et rafraîchissants alimentés en chaud par réseau de chaleur (CPCU) avec une sous-station produisant également l'eau chaude sanitaire. Le rafraîchissement est assuré par une production d'eau glacée en toiture. Les solutions de rafraîchissement ne font jamais l'unanimité et certains trouveront les chambres trop chaudes en été, puisque le principe consiste à maintenir une température intérieure inférieure de quelques degrés seulement à celle de l'extérieur. Le problème de la température est d'importance dans une maison de retraite. Ce dispositif thermique présente toutefois l'avantage, par rapport à une climatisation, de ne pas exposer les résidents à une trop forte différence de température entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment et de consommer moins d'énergie. La ventilation est en double flux dans le restaurant et les pièces communes et simple flux dans les chambres.

Un acousticien a été intégré à la maîtrise d'œuvre mais le projet n'a pas intégré d'autres aspects environnementaux ou sanitaires.

10/ HABITER L'EHPAD LASSERRE ET LES LOGEMENTS RUE SÉVERINE

Dans ce programme mixte, une partie des logements sociaux est réservée au personnel des hôpitaux de Paris. L'ancienne maison de retraite Lasserre est devenue un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Il s'agissait auparavant d'un établissement à statut de foyer-logement, où les personnes âgées emménageaient alors qu'elles étaient majoritairement valides et indépendantes. Les besoins de soin ayant progressivement augmenté avec la moyenne d'âge, elle est devenue un établissement d'hébergement de type médicalisé.

« La durée moyenne [de séjour] est de 2 ans et demi. (...) Mais bon on a des gens qui sont là depuis 10 ans, c'est une moyenne donc il y a forcément des écarts. Je connais des personnes qui ont passé presque 20 ans dans la maison... Mais ça a changé. Au départ, on avait un foyer logement donc les gens venaient là (...) en prévision de leurs vieux jours et maintenant on est passé EHPAD, c'est-à-dire (...) avec une prise en charge hospitalière et où la moyenne d'âge a bien augmenté. Quand je suis rentrée je crois que c'était 86 ans, maintenant on est à 88 ans et 2 mois.»

Cécilia Zafari, directrice de l'EHPAD

L'EHPAD - LA VIE DANS LE QUARTIER

La proximité avec le parc St-Sauveur, accessible aux fauteuils, permet d'aller à l'hôpital Corentin Celton, d'organiser des promenades et d'aller jusqu'à la place Corentin Celton grâce à un ascenseur. Aucun accès direct à l'hôpital n'a été prévu lors de la conception de l'EHPAD. Les personnes en fauteuil peuvent prendre un raccourci en passant par le parking. L'environnement urbain, hormis le parc St-Sauveur, est inadapté aux personnes à mobilité réduite (PMR). Dans la rue Séverine et à l'entrée de l'EHPAD, les trottoirs sont étroits et en pente, inadaptés aux PMR mais aussi aux ambulances. Aucun aménagement de la chaussée n'a été prévu pour permettre aux véhicules de prendre ou déposer une PMR. La place Corentin Celton, couverte de pavés, est inconfortable pour les déplacements en fauteuil roulant. Il n'y a pas de stationnement réservé aux visiteurs et les places sont très rares à cause de la proximité avec le parc des expositions de la Porte de Versailles.

« On va beaucoup au jardin qu'on a en face avec [la chapelle St-Sauveur] qui est juste à côté de Corentin Celton. (...) On va au potager, on va au marché... On est très bien placé pour ça, parce qu'il y a un ascenseur dans le parc St-Sauveur qui permet de monter sur la place Corentin Celton. »

Mme C., aide-soignante/animatrice

L'EHPAD - DANS LES LOGEMENTS

La résidence se compose de chambres équipées d'un mobilier médicalisé adapté, mais les résidents peuvent ramener quelques meubles pour personnaliser leur chambre, qui leur est attribuée pour toute la durée de leur séjour. C'est un moyen de garder des repères et de limiter l'impact du déménagement. Par contre, les familles auraient souhaité qu'un frigo soit mis à leur disposition pour pouvoir ramener des produits périssables (chocolats...). Dans les salles de bain équipées de points d'appuis, des détecteurs automatiques, qui remplacent les interrupteurs et robinets, facilitent le travail du personnel et permettent d'éviter des oublis de la part de résidents dont la mémoire et la capacité d'attention sont souvent affaiblies. Les toilettes, positionnées hautes, permettent aux personnes âgées de se relever plus facilement, mais les personnes de petite taille ne peuvent s'y asseoir seules.

« Pour une aide-soignante les salles de bains, elles sont super ! C'est ample, c'est très facile à utiliser avec des points d'appuis pour les résidents, pour les patients... tout est automatique, on n'a pas à chercher les interrupteurs, les robinets. C'est vraiment adapté. Elles ont des grandes portes. »

Mme C., aide-soignante/animatrice

Les chambres les plus appréciées sont précisément celles qui donnent sur la rue. Les résidents qualifient les chambres sur le jardin intérieur de « tristes », « sombres » ou encore « trop calmes ». Les façades sur rue sont équipées de stores vénitiens que les personnes âgées éprouvent des difficultés à utiliser en raison d'interrupteurs à l'utilisation complexe.

« C'est vrai qu'elle avait sa fenêtre qui était de l'autre côté, qui donnait sur la rue donc je lui avais dit : "c'est bien, tu vois les gens marcher, tu vois les parapluies quand il pleut, tu vois les voitures..." C'était une vraie parisienne qui aimait le bruit, le monde, les gens et caetera et ici... Il n'y a plus rien. "Là dans ta chambre tu n'y es pas souvent, tu ne t'y plais pas ? - Oh ben non ! C'est trop calme. »

Mme R. et sa fille. À son arrivée, Mme R. résidait dans une chambre côté rue, elle est désormais dans une chambre sur jardin

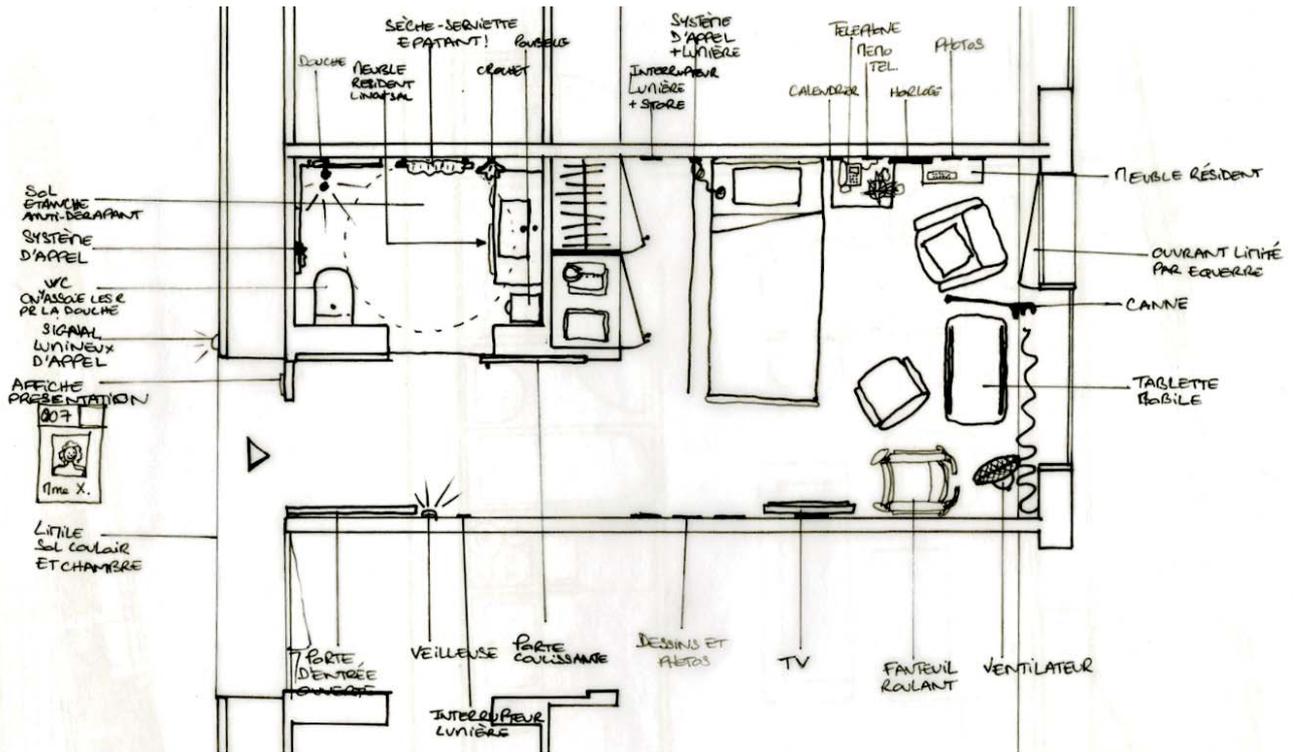
Les stores du côté jardin intérieur ont été retirés car ils étaient distants de la façade, ce qui favorisait la prise au vent et leur décrochement. L'image de cette façade s'en est trouvée modifiée. Les résidents n'ont pas exprimé de gêne particulière quant au chauffage et au sol rafraichissant l'été. Le chauffage urbain a posé des difficultés quant à son réglage lors de la première année d'utilisation.

L'EHPAD - DANS LA RÉSIDENCE

Lors du chantier, les résidents de la maison Lasserre ont été amenés en bus pour le visiter, ce qui leur a permis de s'habituer progressivement à l'idée du déménagement. Ils ont pu également demander à ce que leur future chambre soit située à côté de celles des personnes qu'ils fréquentaient déjà dans la maison Lasserre. Les deux premiers étages fonctionnent de manière identique, tandis que le 3^{ème} étage abrite des espaces de vie protégés. Les lieux d'activités correspondent à différentes temporalités : le matin, les toilettes, soins et exercices thérapeutiques sont dispensés individuellement dans les chambres. À midi, les résidents des deux premiers étages sont réunis au rez-de-chaussée pour la revue de presse et le repas. C'est le seul moment de la journée où tous les résidents sont réunis. L'après-midi, les activités se font en commun pour 1^{er} et le 2^{ème} étage dans la salle polyvalente (cinéma, messe...) ou en groupe dans les salles de vie de chaque étage (ateliers, gym, jeux de société). Les résidents peuvent choisir leurs activités. Le repas du soir est pris en petits groupes par étage et par aile de bâtiment, dans les pièces de vie, ce qui a déstabilisé les résidents, habitués à être tous réunis beaucoup plus souvent et notamment pour les repas. À l'issue du dîner, ils rentrent dans leur chambre pour se préparer au coucher.

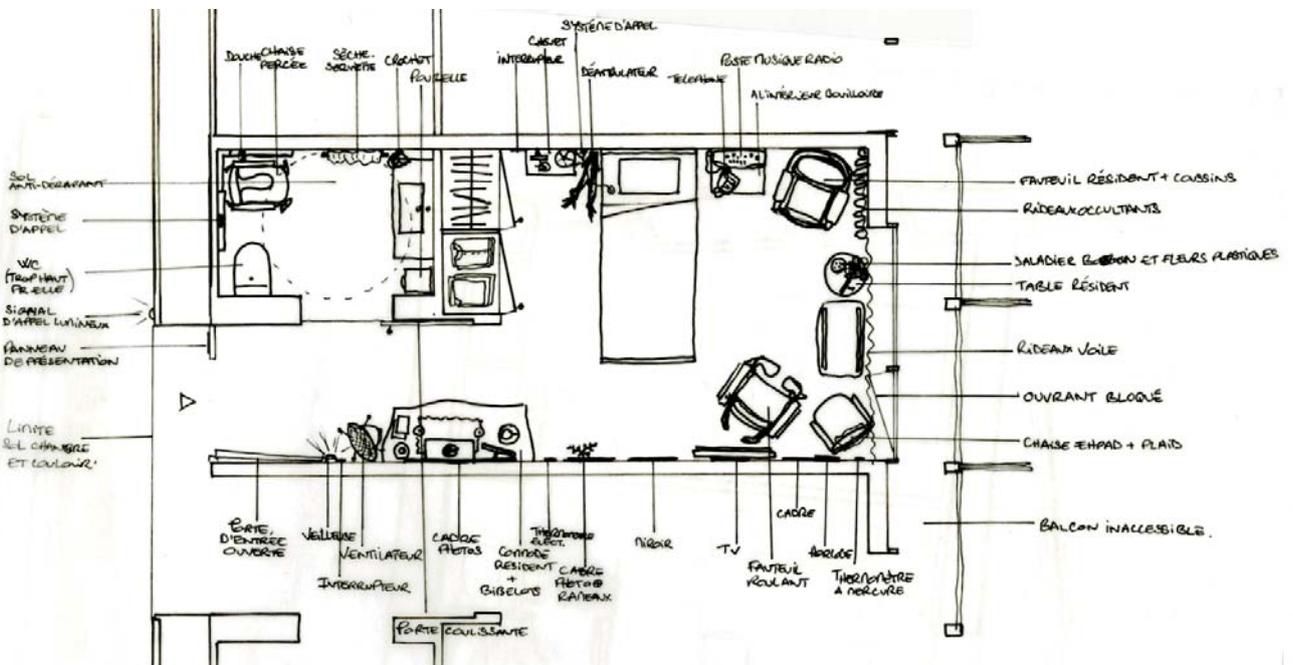
« Le soir ils mangent ici à l'étage, par petits groupes. Au début ça les a beaucoup choqué ! (...) Parce qu'en fait, quand ils étaient tous ensemble, ils étaient mieux, ils se trouvaient mieux parce qu'ils se retrouvaient tous, ils discutaient... »

Fille de Mme P.



Plan habité de la chambre de madame P. au 2^e étage de l'aile est, vue sur rue.

© Marion Abatiti / URCAUE



Plan habité de la chambre de madame R. au 2^e étage de l'aile est, vue sur jardin.

© Marion Abatiti / URCAUE

Des services ont été introduits dans la résidence : un coiffeur et un pédicure y ont un cabinet. Le fait que de ne pas avoir à sortir de l'EHPAD pour accéder à ces services est apprécié par les résidents. Les espaces extérieurs permettent d'organiser des activités l'été, dans le jardin au rez-de-chaussée ou dans le potager au 4^{ème} étage. Les animateurs peuvent organiser des repas thématiques, des barbecues et des activités telles que la gymnastique en y réunissant des résidents valides par petits groupes.

« J'aime bien monter en haut au 4^{ème} étage l'été parce qu'il y a plein de jasmin et de roses, ça sent bon, alors on fait la gym en haut au 4^{ème} (...) Il y a un grand mur, quand nous on y va à 15h il y a toujours de l'ombre. (...) C'est un endroit où il n'y a pas de cailloux, c'est plat, pour les roues c'est bien, tout le monde peut se mettre debout. »

Mme C., aide-soignante/animatrice

Les espaces réservés au personnel sont complètement ouverts et intégrés aux étages, ce qui permet de les faire cohabiter avec les résidents de manière conviviale. L'esthétique contemporaine est perçue différemment selon les générations et les rôles des usagers. Le personnel soignant apprécie la fonctionnalité et l'esthétique des espaces, tandis que l'avis des résidents est mitigé. Certains ont du mal à s'habituer à l'esthétique minimaliste tandis que d'autres n'y voient pas d'inconvénient. Cette perception influe sur la capacité à s'approprier l'EHPAD comme lieu de travail ou comme son « chez soi ». On remarque finalement que les enfants de résidents sont plus réticents que les résidents à cette esthétique.

« En fait dans cette maison tout est ouvert. Je suppose que c'est aussi un choix de la directrice. Après, c'est comme habiter dans un grand loft, voilà, tu n'as pas de porte. De toute façon il y a le jardin, si tu veux t'isoler un peu, tu peux aller dans le jardin. [...] Cette architecture, elle met tout en valeur, c'est incroyable ! »

« Non ça ne fait pas hôpital ici, c'est très contemporain. La première chose qui m'a impressionnée c'est qu'il n'y avait pas de couloir droit, l'immeuble n'est pas orthogonal en fait, j'ai trouvé ça génial ! Parce que ça c'est le problème qu'on retrouve dans un hôtel ou dans un hôpital (...) C'est toujours des longs couloirs avec que des portes... »

Mme C., aide-soignante/animatrice.

« C'est un peu froid, ça fait un peu trop hôpital et pas assez maison. »

Fille et petit-fils de Mme R.

« Moi je trouve que c'est un bâtiment qui est bien fait ! (...) c'est bien fait parce qu'ils n'ont pas perdu un petit coin, tout est utilisé ! (...) Et puis alors le sèche-serviette ça c'est épatant ! »

Mme P.

Malgré la mise à disposition des salles de vie et de distributeurs de boissons et confiseries, les familles expriment le manque d'un espace plus « convivial » pour se réunir lors de leur visite. Un défaut concerne l'accès aux logements de fonction qui n'ont pas d'entrée privative. Les habitants doivent passer par l'entrée principale de l'EHPAD, ce qui pose un problème d'intimité et de discrétion. De même que la sortie des poubelles pour ces logements doit se faire obligatoirement par les ascenseurs communs à l'EHPAD. La gestion des déchets, qui n'est pas soumise au tri, pose également problème. Lors de chaque visite et entretien, il a été observé que les containers étaient constamment sortis dans la journée, et que leur emplacement, informel, bouchait visuellement l'entrée des logements.

LOGEMENTS PLI - LA VIE DANS LE QUARTIER

Le quartier est calme et sécurisé. Les habitants apprécient que leurs logements ne donnent sur aucune rue passante. En effet, la triple orientation de l'immeuble donne sur des espaces piétons : le jardin intérieur, l'allée privée de l'hôpital Corentin Celton et l'allée St-Sauveur qui est fermée à partir de 22h30. Le parc St-Sauveur est à la fois un espace de détente et un itinéraire pratique pour se rendre sur la place Corentin Celton grâce à un ascenseur extérieur. Les habitants l'utilisent fréquemment pour aller faire des achats, prendre les transports en communs... Le quartier est bien desservi, il y a de nombreux commerces de proximité accessibles à pied. Il y a également de nombreux transports en commun (Bus, métro, RER) mais aussi des grands axes routiers (Périphérique, N118, A6). En dehors du parking commun, les logements et l'EHPAD sont indépendants. La proximité avec l'hôpital et l'EHPAD ne dérange pas les habitants.

« À partir de 22h30 c'est fermé à ce niveau-là, les grilles de l'hôpital sont fermées, et là même si vous ouvrez, vous êtes au calme. »

« Pour les grosses courses on y va en voiture. Autrement comme c'est pas très loin on y va à pied. »

Mme L.

« Avec l'hôpital je suis assez content qu'il n'y ait pas de service d'urgence, donc pas d'ambulance et de SAMU qui débarquent et qui font beaucoup de bruit (...) La maison de retraite, on ne les entend pas. »

« On est bien placé, le périphérique est tout prêt mais on ne l'entend pas, la N 118 et la A6 ne sont pas loin non plus. »

M. M.

LOGEMENTS PLI - DANS L'IMMEUBLE

La vie de l'immeuble est calme, il n'y a pratiquement pas de nuisances sonores entre les appartements mitoyens. Des relations de voisinage ont été établies par l'intermédiaire de services rendus, de problèmes d'immeuble ou encore des enfants. Les locaux vélos et poussettes sont communs aux deux immeubles de logements (immeuble réservé au personnel des hôpitaux de Paris et immeuble PLI). À la livraison, l'immeuble était équipé de pompes de récupération des eaux usées. L'immeuble a finalement été raccordé au tout-à-l'égout, après que les pompes ont plusieurs fois été bouchées jusqu'à déborder. Les habitants peuvent louer une place de parking mais il n'y a pas de cave. Certains auraient préféré voir les places de parking non utilisées par les résidents transformées pour en faire des caves plutôt que louées aux riverains. L'immeuble est équipé d'un container pour ordures ménagères et pour les matériaux recyclables (carton et plastique), mais pas pour le verre. Les habitants rencontrés ont exprimé une sensibilité quant à la gestion et au tri des déchets. Cet intérêt est souvent suscité par l'intermédiaire des enfants et de leur éducation.

« C'est quelque chose à organiser mais ça serait pratique d'avoir une poubelle compost. Mais encore faut-il que la ville puisse gérer ce genre de chose [...] Pour les enfants aujourd'hui c'est naturel de faire le tri, [...] pour les futures générations, ça sera tout simplement naturel d'avoir 5 poubelles. (...) J'apprécierais que la collecte du verre soit dans l'immeuble, mais d'un autre côté la collecte du verre fait beaucoup de bruit (...) Donc je préfère avoir à me déplacer un peu (...) Ils font des efforts de ce côté-là parce qu'en tout cas à Issy-les-Moulineaux les verres sont maintenant enterrés (...) C'est bien parce que ça ne fait plus de bruit que quand la poubelle est vidée. »

M. M.

« On se dit bonjour et avec la voisine du dessus on se connaît bien parce que son fils est dans la classe du mien (...) On rend des services parce que quand nos voisins reçoivent des courriers (...) le facteur nous demande si on peut les prendre et puis on va leur livrer. »

Mme L.

LOGEMENTS PLI - DANS LES LOGEMENTS

Les logements ont des espaces généreux, les cuisines ont une surface et une configuration qui permettent d'y prendre les repas y compris pour les grandes familles. Ils sont équipés de nombreux espaces de rangements, placards intégrés et dressings, très appréciés par les habitants. La distribution et la configuration des logements permettent de moduler les espaces et de séparer les espaces diurnes et nocturnes. Hormis les pièces humides, les sols ont intégralement été recouverts de moquette, qui contribue à l'isolation phonique, mais qui pose des problèmes d'hygiène et d'entretien. Les logements sont bien isolés et le chauffage est agréable.

« À part quand on a du monde, on mange dans la cuisine. C'est surtout pour protéger la moquette, parce que ça c'est charmant dans une salle à manger ! Quelle idée !! »

Mme L.

« On chauffe peu. Parce qu'on n'aime pas qu'il fasse trop chaud dans la maison, les chambres, on les chauffe quasiment jamais... il faut dire que c'est bien isolé au niveau des fenêtres et que je pense que nos voisins nous chauffent en quelque sorte . »

M. M.

Les habitants apprécient de disposer d'un espace extérieur. Chaque logement dispose au moins d'un balcon, très prisé, surtout lorsqu'il est orienté au Sud. Sa forme longiligne limite toutefois son appropriation et ne permet pas d'en faire une pièce d'été. Peu propice aux réunions de famille, il est plutôt utilisé comme espace de détente, pour prendre un café au soleil ou pour fumer.

« C'est vrai que le balcon est très long, il fait 6 m de long et seulement 1 m de large. Il fait 6 m² quand même mais [il n'est] pas très logeable. (...) J'aurais préféré qu'il fasse 2 m de large sur 3 m de long, ça aurait été bien parce qu'on aurait pu y mettre une petite table et y manger (...) Mais on y va quand même. »

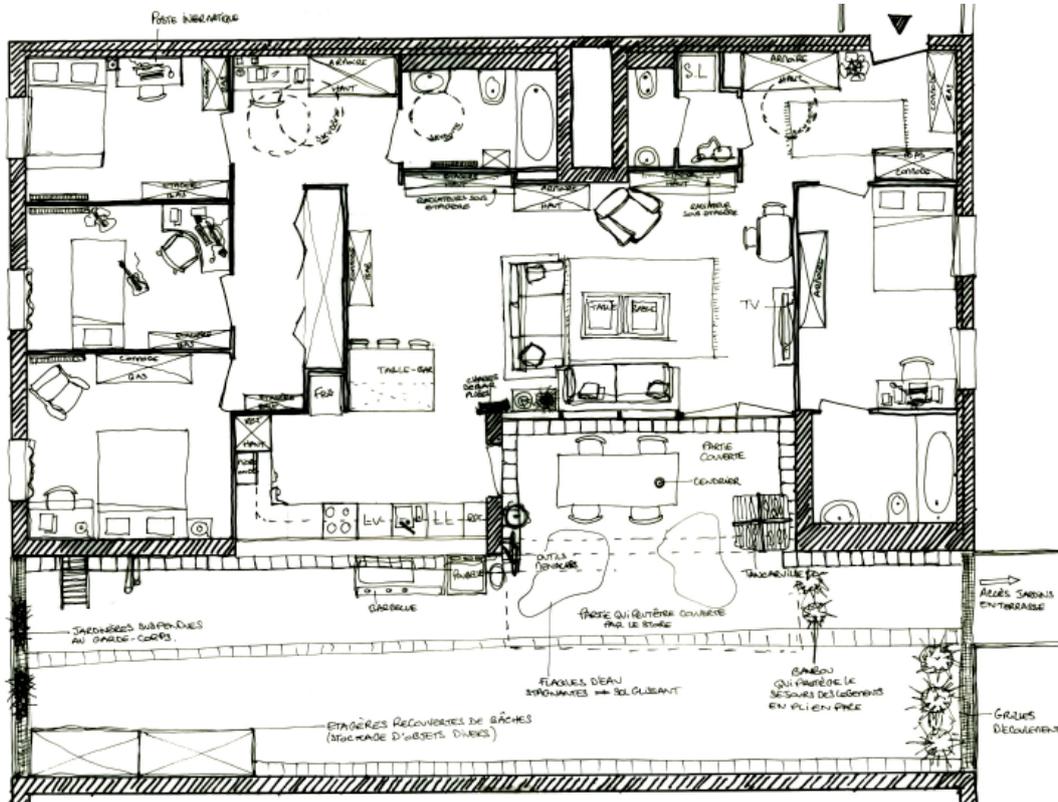
M. M.

Par contre, à leur arrivée, certains habitants ont changé le sens d'ouverture des fenêtres qui leur semblait inadapté. Ils l'utilisent plus depuis cette transformation qui leur en facilite l'accès. Les stores permettent de protéger les logements des vis-à-vis tout en apportant un maximum de lumière. L'effet montré/caché produit des qualités esthétiques intéressantes. Comme dans l'EHPAD, les stores se décrochaient à cause du vent. Cependant, ils ont subi des réparations et des adaptations qui ont permis d'éliminer ce problème.

« Les stores c'est plutôt sympa parce que ça laisse relativement passer la lumière du jour et ça cache un peu les voisins, enfin on voit à peu près à travers mais on est un peu caché. Il faut le voir en plein jour. »

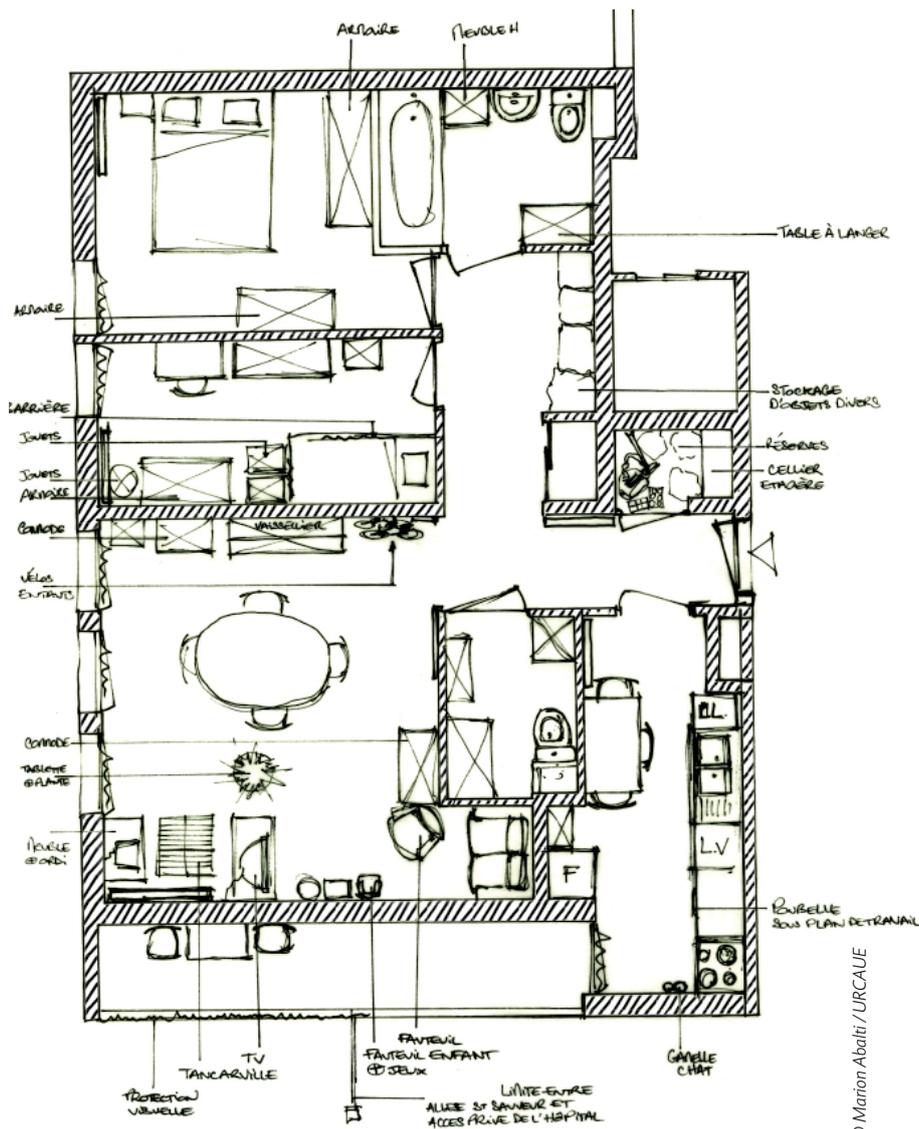
« Ce qui m'a plu déjà c'est l'aspect pratique de l'appartement : la distribution (...) sur une partie nuit qui peut être un peu séparée. (...) Le fait d'avoir les toilettes séparées (...) Les balcons sont sympas (...) Ce qui m'a plu aussi c'est ces grandes fenêtres (...), ce qui donne une grande luminosité, bien qu'on soit au 1^{er} étage seulement. Et puis un côté moderne pas désagréable. (...) Moi je le trouve confortable, d'abord j'aime bien la moquette (...). C'est agréable aussi parce que ça fait moins de bruit quand on marche (...) Elle ne gêne pas trop les allergiques qu'on a dans la famille. (...) Je le trouve confortable et bien agencé donc moi je m'y sens bien. »

M. M.



© Marion Abati / URCAUE

Plan habité de l'appartement de madame Z., logement de fonction T5 au 4^{ème} étage de l'aile ouest.



© Marion Abati / URCAUE

Plan habité de l'appartement de madame L., T3 au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Annexes

Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre. Pour cela, des entretiens ont été menés avec :

- > Luc Poux, architecte, agence Élisabeth Naud et Luc Poux architectes, 8 octobre 2010 ;
- > Cécilia Zafari, directrice de l'EHPAD Lasserre, 4 octobre 2010 ;
- > Raymond Loiseleur, directeur de la SEMADS, 2 novembre 2010 ;
- > Jean-Philippe Müller, SNC Lavalin, BET fluides / structures, 28 janvier 2011 ;
- > Guillaume Duché, GTM, entreprise générale, 28 janvier 2011.

Pour cette étude, plusieurs usagers résidents de l'EHPAD et des logements ont été rencontrés en janvier 2011 :

- > Mme P., une résidente de 86 ans qui vit dans une chambre au 2^{ème} étage de l'aile côté est, orientée sur la rue à l'est, avec sa fille ;
- > Mme R., une résidente de 90 ans qui vit dans une chambre au 2^{ème} étage de l'aile côté est, orientée sur le jardin intérieur à l'ouest, avec sa fille et son petit fils ;
- > Mme C. : une aide-soignante/animatrice du 2^{ème} étage ;
- > Mme Z. : une résidente qui vit avec son mari et ses deux enfants dans un T5 de 100 m² (logement de fonction) au 4^{ème} étage ;
- > M. et Mme L. : un couple qui travaille à l'EHPAD, respectivement en tant qu'aide-soignante et infirmier, ils vivent avec leur enfant de 7 ans dans un T3 en rez-de-chaussée du bâtiment de logements ;
- > M. M. : un résident qui vit en couple avec 3 enfants dans un T4 au 1^{er} étage du bâtiment de logements.

Bibliographie

REVUES

- > NAMIAS Olivier. Les EHPAD, lieux d'accueil des personnes âgées. in : D'Architectures, n°186, novembre 2009
- > GUISLAIN Margot. Une nouvelle jeunesse pour les maisons de retraite. in : Le Moniteur, 11/09/2009, p. 68

SITES INTERNET

- > NAUD É. et POUX L. Et inversement ? Un EHPAD par Naud et Poux. 8/12/2010, www.lecourrierdelarchitecte.com/article_1080, consulté le 11/05/2011
- > Élisabeth Naud et Luc Poux architectes, www.elisabeth-naud-et-luc-poux-architectes.com, consulté le 11/05/2011

Critères de qualité

MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

L'opération est basée sur un montage intéressant : la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite n'étant pas rentable, elle a été revendue et reconstruite en VEFA sur une parcelle achetée à l'APHP en y associant des logements réservés au personnel de l'APHP et une opération de logement sociaux PLI. Des modifications de programme (création d'une UPPD) ont compliqué la gestion du chantier.

INSERTION URBAINE

Le projet densifie une parcelle située en bordure de l'enceinte de l'hôpital. Il crée une forme et une façade urbaine qui marque une transition entre les îlots environnants et l'hôpital.

DIMENSION ESTHÉTIQUE

Le projet développe une esthétique contemporaine sobre, non ostentatoire et unitaire qui souligne sans différenciation les programmes créés au sein d'une même enveloppe. La façade sur rue massive en pierre de Vals contraste avec les façades en aluminium donnant sur le jardin paysagé.

FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

Trois bandes programmatiques génèrent une grande clarté et une grande lisibilité programmatique et fonctionnelle, très importante dans le cadre des populations vieillissantes résidentes et du personnel soignant. Les logements et leurs espaces supplémentaires (balcons) sont très appréciés des habitants.

CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Le projet est réalisé autour d'une structure classique en béton en deux corps séparés : EHPAD et logements. L'isolation est posée à l'intérieur.

INNOVATION

La proposition retenue des architectes de tourner l'EPHAD sur rue vers la ville et les logements sur le jardin au calme est à relever. Le programme prévoyait l'inverse.

ENVIRONNEMENT

Le confort d'été est obtenu par plancher rafraîchissant sans climatisation. Le projet n'intègre pas de préoccupations environnementales particulières.

Fiche technique

EHPAD ET LOGEMENTS

Programme : EHPAD de 131 lits dont 43 lits pour l'accueil de 2 unités Alzheimer, un accueil de jour avec services à la personne (coiffeur, pédicure...), 41 logements (PLI), parking de 75 places

Nombre pièces du logement :

chambre individuelle de l'EHPAD : 20 m²

logements : 3 pièces, 4 pièces et 5 pièces

Orientations du logements :

EHPAD: chambres est-ouest

logements : sud, est, ouest

Pièces supplémentaires : balcons et terrasses plantées

Type d'intervention : construction neuve

Modalité de choix de la MOE : concours

LOCALISATION

Adresse : 4 rue Séverine, 92130 Issy-les-Moulineaux

Contexte : tissu hospitalier, quartier en mutation

Nombre d'habitants dans la commune : 64 069

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : SEMADS

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Maîtrise d'œuvre : Élisabeth Naud et Luc Poux architectes

Bureaux d'études : SNC Lavalin

Entreprise générale : GTM

Gestionnaire : SEMADS

CALENDRIER

Concours : 2005

Études : mai 2006 - mai 2007

Chantier : juillet 2007 - janvier 2009

SURFACES

Parcelle : 3 006 m² (79, 92 et 94)

SHON : 7 500 m² (EHPAD) et 3 400 m² (logements)

COÛTS

Travaux EHPAD : 13 500 000 € HT

Travaux logements : 4 500 000 € HT

Total : 25 500 000 € HT

SUBVENTIONS

Région : 2 730 000 €

CG92 : 1 500 000 € (en cours d'instruction au début du chantier)

MATÉRIAUX

Structure : béton

Murs extérieurs : sur rue, pierre de Valz collée

Isolation : par l'intérieur

Menuiseries extérieures : aluminium

Revêtements de sol : béton brut dans le hall, moquette dans les logements

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire : réseau de chaleur CPCU

Rafraîchissement : production d'eau glacée en toiture

Émetteurs : plancher chauffant / rafraîchissant

Ventilation : simple flux dans les chambres et double flux dans les pièces communes

Récupération d'eau : non

Impacts environnementaux : non traités



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE



Rédaction : Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Marion Abalti (architecte, chargée de mission, URCAUE), Marie-Christine Duriez (architecte-urbaniste, CAUE 92)

Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme : CHEERI

Contact : clement.rigot@urcaue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur : www.urcaue-idf.fr et www.ekopolis.fr