



Construction d'un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes BBC à Harcourt dans l'Eure (27)



- Bâtiment
- Haute-Normandie

Pourquoi agir ?



La Maison d'Harcourt
Membre de la Communauté d'Établissements

Partenaires

Conseil général de l'Eure
Conseil régional de Haute-Normandie
Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
Caisse nationale de retraite des agents de collectivités locales
ADEME

Coûts

Montant total : 38,5 M €, dont :

- Autofinancement commune : 2 M €
- Crédit Foncier de France : 22,5 M €,
- Subventions : 14 € HT, dont :
 - Conseil général : 3,8 M €
 - CNSA : 4 M €,
 - Conseil régional : 2,7 M €
 - Caisse nationale de retraite des agents de collectivités locales : 1 M €
 - ADEME : 294 500 €

Bilan en chiffres

Coefficient de consommation inférieur à :

- 50 % aux réglementations actuelles pour les chambres
- 30 % pour les locaux communs

Modulations de chauffage efficaces :

- 22 °C dans pratiquement tout l'établissement
- 20 °C dans les pièces moins usuelles (salle d'agilité...)

Isolation performante :

- 400 mm de laine minérale soufflée au niveau des combles ;
- 120 mm de laine de verre semi-rigide dans les murs de refends ;
- 340 mm de laine minérale dans les murs à ossatures bois de façade.

Date de mise en service :

Avril 2013

Implantée au cœur du village historique d'Harcourt sur le site de l'hospice créé en 1695, la maison de retraite publique de la commune, rebaptisée Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a progressivement évolué. Elle compte aujourd'hui 214 lits dont 34 pour des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer.

En 2000, Daniel Bussy (directeur de l'établissement jusqu'en 2014) est mandaté par la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) pour établir un diagnostic du bâtiment. Il constate que les locaux anciens et vétustes ne répondent pas aux nouvelles attentes des personnes âgées et fait le pari, soutenu par le maire d'Harcourt à l'époque, Daniel Parisy, d'une restructuration totale de l'établissement.

En 2005, la décision est prise de démolir l'un des deux bâtiments existants et de reconstruire sur le site une offre d'hébergement moderne et innovante.

Le cahier des charges du nouvel EHPAD, arrêté en 2007, fixe deux impératifs :

- construire une maison de plain-pied ;
- concevoir un bâtiment basse consommation (BBC) qui réponde aux exigences de la réglementation thermique RT 2012, soit une consommation énergétique maximale de 50 kWh/m²/an.

Un partenariat Public-Privé (association financière entre une collectivité publique et des entreprises privées) est mis en place. Il engage la consultation des entreprises sous forme du dialogue compétitif : procédure d'échanges avec les candidats en vue du développement des solutions les plus adaptées. En décembre 2008, le groupement composé d'un concepteur (Agence Brossy), d'un constructeur (Spie Batignolles), d'une entreprise énergétique (Cofely) et d'un financeur (Crédit Foncier de France) est retenu pour reconstruire l'EHPAD.

D'un montant de 38,5 millions €, le projet a été auto-financé à hauteur de 2 millions €, et soutenu par des partenaires : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA - 4 millions €), Conseil général (3,8 millions €), Conseil régional (2,7 millions €), Caisse nationale de retraite des agents de collectivités locales (CNRACL - 1 million € en prêt sans intérêt), et différentes caisses de retraite... Au final, 14 millions € de subventions et d'aides financières ont été récoltés. Les 22,5 millions € restants ont été financés par le Crédit Foncier de France.

Outre la validation de certains éléments techniques avec le maître d'ouvrage, l'ADEME a accordé deux subventions : l'une de 200 000 € au titre de la performance énergétique et l'autre de 94 500 € au titre de l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Exemples à suivre téléchargeables
 sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr)

Enseignement :

Daniel Bussy, directeur de la
 Communauté d'établissements des
 Maisons de Brionne, d'Harcourt,
 de Pont-Authou et de l'Hôpital de
 Neubourg de 2000 à 2014

*« Ce projet est une innovation car le
 nouvel EHPAD d'Harcourt est l'une
 des premières maisons de retraite
 écologique. L'intérêt est d'avoir combiné
 la maîtrise énergétique et les
 économies financières aux évolutions
 de l'accompagnement des personnes
 âgées. L'autre avantage est d'avoir
 mené le projet sans trop gêner les
 résidents. Ceux-ci ont été regroupés
 dans l'un des deux bâtiments
 du site. La démolition de l'existant
 et la reconstruction du nouvel établissement
 ont été engagées. Une fois l'EHPAD
 achevé, les résidents ont progressivement
 emménagé. Ma satisfaction est de les entendre
 dire qu'ils s'y sentent bien »*



Un établissement BBC qui répond
 aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

POUR EN SAVOIR PLUS

■ Sur le site Internet de l'ADEME
www.ademe.fr

CONTACTS

■ EHPAD d'Harcourt
 Tél. 02 32 43 87 00

rpa.harcourt@wanadoo.fr

■ ADEME, direction régionale
 Haute-Normandie
 Tél. : 02 32 81 93 14
maite.cacaux@ademe.fr

Présentation et résultats :

Le nouvel EHPAD d'Harcourt occupe une superficie de 14 209 m². Construit en bois, il bénéficie d'une orientation bioclimatique avec les chambres orientées est/ouest et les locaux techniques positionnés au nord. Une chaudière à bois assure le chauffage, relayée par un chauffage de secours au gaz. De plus, le bâtiment dispose de pompes à chaleur pour rafraîchir en cas de journées très chaudes.

Une ventilation simple flux ou double flux selon les pièces, des menuiseries performantes, des baies vitrées double vitrage, ainsi qu'une forte isolation... contribuent également aux qualités énergétiques du bâtiment.

4 000 m³ d'isolant ont été installés :

- 400 mm de laine minérale soufflée au niveau des combles ;
- 120 mm de laine de verre semi-rigide dans les murs de refends ;
- 340 mm de laine minérale dans les murs à ossatures bois de façade.

Par ailleurs, 159 m² de capteurs solaires assurent le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Au-delà des aspects énergétiques, l'EHPAD se présente comme un lieu fonctionnel et ouvert sur la commune. Colonne vertébrale du bâtiment, une "grande rue" accueille les espaces communs (caféteria, salon de coiffure, cabinet médical, salles à manger, espaces animation...) ainsi que le bureau de poste communal. Elle favorise les liens entre les résidents et avec les habitants.

Mis en service en avril 2013 après trois ans de travaux, l'EHPAD donne satisfaction.

Au niveau du confort :

- l'ossature bois est jugée esthétique et chaleureuse ;
- les chambres de type studio sont bien agencées.

Au niveau technique :

- le coefficient de consommation est inférieur à :
 - 50 % aux réglementations actuelles pour les chambres ;
 - 30 % pour les locaux communs ;
- la modulation de chauffage est conforme aux exigences : 22 °C (+ 2° ou - 2°) dans l'établissement, à l'exception des pièces moins usuelles comme la salle d'agilité où la température est plus basse (20 °C) ;
- une gestion technique centralisée permet le suivi des performances ;
- les panneaux solaires couvrent une partie des besoins d'eau chaude. Un suivi de l'installation permet d'en vérifier le bon fonctionnement et le maintien des performances.

Focus

Cofely, l'entreprise de maintenance, assure la gestion des fluides, l'approvisionnement en combustible bois, le pilotage et le suivi des installations. Elle a détaché sur site deux personnes du lundi au vendredi qui interviennent immédiatement au moindre problème. De plus, l'entreprise assure une permanence 24 h / 24 et 7j / 7.

Facteurs de reproductibilité

Pour garantir les qualités ergonomiques des lieux, l'entreprise de construction a conçu une chambre témoin, un bloc grandeur nature en bois. Ainsi, en amont du chantier, tout a été réglé au millimètre près : l'accès facile d'un fauteuil roulant à la salle de bain, le réglage des diodes d'éclairage, le positionnement des lampes pour les soins, le format des tablettes rabattables...