

Réunion d'examen conjoint
avec les personnes publiques associées

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLUm**
**Mutualisation et reconstruction des EHPAD
Mauperthuis et Alexandre Plancher**

Lundi 14 octobre 2024

Sommaire

1. Présentation du projet
2. Présentation de la procédure
3. Questions – Réponses

Présentation du projet

Localisation du projet

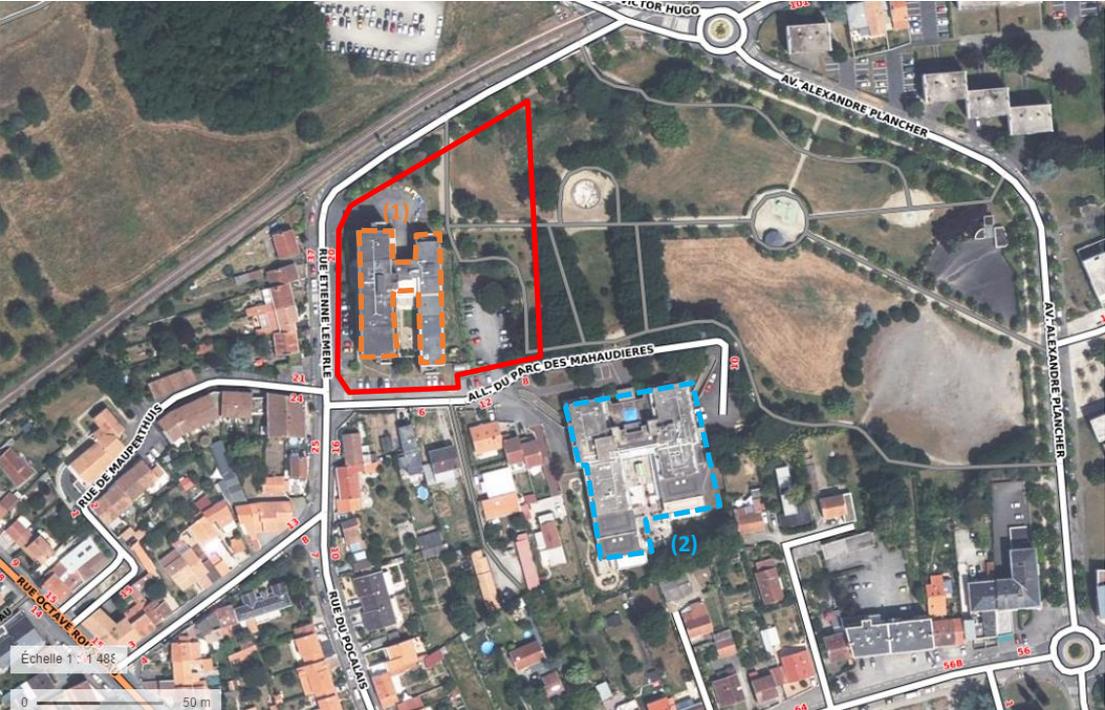


Figure 1 : Localisation du projet

(1) EHPAD Mauperthuis

(2) EHPAD Alexandre Plancher

▣ Périmètre opération - 8 254 m²

Contexte du projet

Historique

Deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) gérés depuis 2012 par une association unique : l'Association les Mahaudières - Initiatives Solidaires (AMIS).

Une origine commune : la volonté de la Ville de Rezé d'améliorer les conditions de vieillissement de sa population âgée.

Résidence Mauperthuis

- née en 1969 du souhait de reloger les rezéens vieillissants et vivants dans des logements vétustes.
- dans les années 2000, la résidence va connaître une restructuration importante, passant sa capacité à 90 résidents, sous statut EHPAD.

Résidence Plancher

- Créée MAPAD (Maison d'accueil des personnes âgées dépendantes) en 1989 dans un contexte de médicalisation L
- Devient un EHPAD en 2002 avec 80 places d'hébergement permanent, dont 12 en unité protégée UPAD et 4 places d'hébergement temporaire.

Contexte du projet

Historique

Jusqu'en 2012 chaque résidence est gérée par une association distincte (statut de privé à but non lucratif) dont le président est le maire de la Ville de Rezé et les élus majoritairement représentés au conseil d'administration.

2012 création de l'association Les Mahaudières – Initiatives Solidaires (AMIS)

2013 rédaction du projet associatif de la nouvelle association portant la mise en place d'une gestion mutualisée des ressources des deux établissements.

L'enjeu pour l'association au travers ce projet est double :

- **Un enjeu managérial** : harmoniser les pratiques professionnelles, les organisations du travail, améliorer la qualité des accompagnements...
- **Un enjeu économique** : maîtriser les coûts pour offrir une qualité de soins accessibles aux plus modestes, faire des économies d'échelles

Contexte du projet

Les bâtiments existants

L'EHPAD Mauperthuis représente une surface au sol d'environ **1300 m²**. Il s'agit d'un bâtiment en R+2 (aile Est) et R+4 (aile ouest). Il accueille **90 chambres** en hébergements permanents. Une unité de vie protégée accueille 12 résidents atteints de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés.

L'EHPAD A. Plancher se développe sur une surface au sol d'environ **2 100 m²** en R+2. **84 chambres** en hébergements permanents sont disponibles. La résidence propose également un accueil de jour pouvant accueillir 10 résidents.



L'EHPAD Mauperthuis (Source : Ceramide)



L'EHPAD A. Plancher (Source : Google Maps)

Contexte du projet

Des bâtiments inadaptés aux besoins :

Les locaux ne permettent pas de :

- Répondre à la demande d'admission mais également aux besoins des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer
- D'équiper les chambres des résidents des équipements nécessaires aux équipes soignantes
- D'accueillir les familles pour des visites dans de bonnes conditions
- De bénéficier d'une salle d'animation adaptée
- D'organiser le travail du personnel soignant de manière optimale
- D'accueillir les personnes âgées du quartier au restaurant ou pour des activités ponctuelles
- De pouvoir mettre des locaux à disposition d'associations au profit des séniors du quartier,
- D'organiser pour le plus grand nombre des ateliers de prévention à la perte d'autonomie.

L'association doit aussi faire face à des problématiques de sécurité récurrentes :

- Un seul ascenseur public pour les 4 étages de l'EHPAD Mauperthuis.
- Des dimensions d'espaces communs plus adaptées à la population accueillie :
- Des couloirs dont la taille est inadaptée aux déplacements des résidents
- De lourds travaux de maintien aux normes de la sécurité incendie doivent être entrepris

Contexte du projet

Un projet en en cohérence avec un besoin démographique croissant :

Le défi du vieillissement de la population est un enjeu de santé publique majeur.

Sur Rezé, les plus de 60 ans représentent près **d'un quart de la population**.

Parmi eux, **les plus de 75 ans représentent eux 9,4 % de la population en 2020**
(contre 8,4% en Loire-Atlantique (8,4 %) et 7,7% sur Nantes Métropole).

Un terrain à la croisée de trois quartiers : Hôtel de ville, Pont-Rousseau et Château.

→ les 2 quartiers de Pont Rousseau et du Château concentrent la plus forte proportion de plus de 75 ans à Rezé : **14,6 % de la population pour le Château et 11,9 % pour Pont-Rousseau**. (étude Compas de 2015)

Une progression importante de la part des personnes âgées (à partir de 60 ans) sur Rezé **qui passera de 9 153 personnes recensées en 2015 à 12 720 personnes en 2040**.

Contexte du projet

Un nouvel équipement pour répondre aux enjeux sociétaux d'aujourd'hui et de demain :

L'objectif est d'accompagner les personnes vieillissantes tout au long de leur parcours de vie.

Le nouvel établissement sera à la fois :

- Un site d'accueil de jour,
- Un tiers-lieu de prévention à la santé et à la vie sociale,
- Un espace de soutien aux aidants,
- Une offre en résidence autonomie,
- Une offre d'hébergement temporaire ou permanent en EHPAD structuré désormais en unités de vie adaptés à chaque profil de dépendance (174 lits).

Les 4 axes qui structurent ce projet de reconstruction et de mutualisation sont les suivants :

- **Accueillir** la grande dépendance tout en relevant le défi de faire de l'EHPAD du grand' âge un lieu de vie ouvert sur son quartier et reconnu d'utilité collective au profit des autres habitants âgés vivant à domicile,
- **Relever le défi d'un accompagnement de qualité** des résidents malgré les difficultés de recrutement de personnels soignants grâce à une conception architecturale adaptée aux fluctuations des organisations du travail,
- **Diversifier l'offre d'accueil, d'accompagnement et de soins** en réponse à l'évolution des besoins des personnes âgées dans une logique de parcours pour accompagner toutes les étapes de la vie.
- **Optimiser les coûts de fonctionnement**, par la mutualisation des services et la qualité environnementale du projet.

Contexte du projet

Un nouvel équipement pour répondre aux enjeux sociétaux d'aujourd'hui et de demain :

4 axes pour structurer ce projet :

- **Accueillir** la grande dépendance tout en relevant le défi de faire de l'EHPAD du grand' âge un lieu de vie ouvert sur son quartier et reconnu d'utilité collective au profit des autres habitants âgés vivant à domicile,
- **Relever le défi d'un accompagnement de qualité** des résidents malgré les difficultés de recrutement de personnels soignants grâce à une conception architecturale adaptée aux fluctuations des organisations du travail,
- **Diversifier l'offre d'accueil**, d'accompagnement et de soins en réponse à l'évolution des besoins des personnes âgées dans une logique de parcours pour accompagner toutes les étapes de la vie.
- **Optimiser les coûts de fonctionnement**, par la mutualisation des services et la qualité environnementale du projet.

Contexte du projet

Le contexte foncier et la justification du choix d'implantation

Face aux besoins de moderniser les établissements, plusieurs scénarii ont été étudiés :

- 1/ La rénovation de chaque site,
- 2/ Le déplacement de l'EHPAD Mauperthuis accolé à la résidence A. Plancher,
- 3/ La reconstruction des deux établissements sur un site commun.

Les **deux premiers scénarii** présentaient l'inconvénient de travaux lourds et coûteux ne répondant pas à l'ensemble des objectifs affichés.

Le **troisième scénario** présentait l'avantage d'avoir un résultat malgré le coût également élevé, d'être en adéquation avec les objectifs retenus et en corrélation avec la perspective d'accompagnement du grand 'âge sur le long terme. **C'est donc ce scénario qui a été retenu.**

Le futur projet

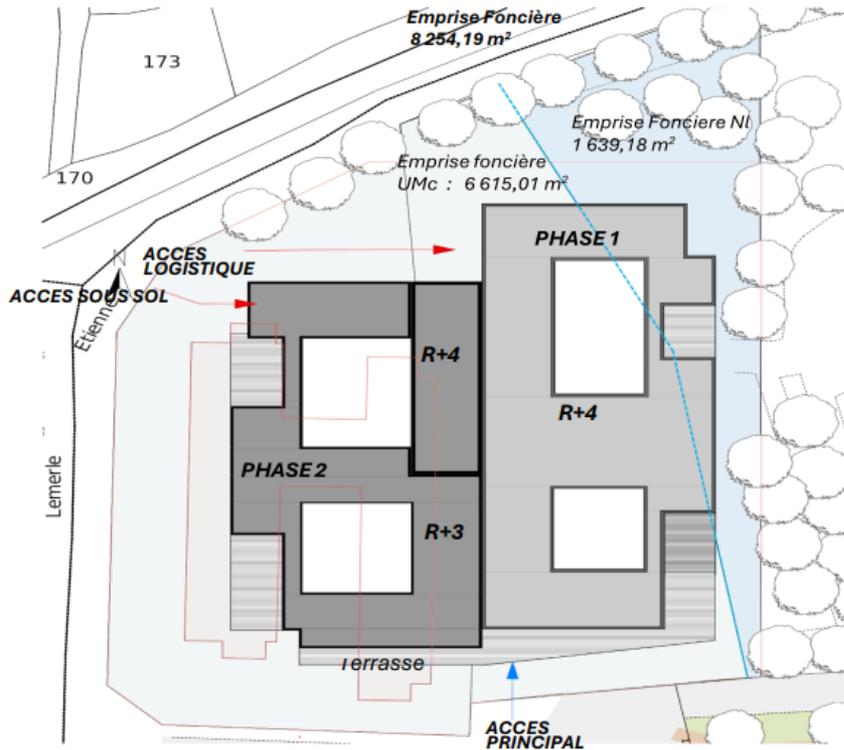


Figure 3 : Le projet de regroupement des EHPAD - stade programme

Source : Atlantique Habitations/ Architecte PADW

Bâtiments réalisés en deux phases.

- 1 bâtiment construit en phase 1 en R+4 permettant de conserver l'EHPAD Mauperthuis en fonctionnement le temps des travaux.
- 1 second bâtiment, en R+3 et R+4, nécessitera la démolition du bâtiment existant pour reconstruction d'un nouveau bâtiment.

L'emprise des futurs bâtiments est d'environ 3 120 m² (1320 m² pour le bâtiment ouest et 1800 m² pour le bâtiment Est).

Planning prévisionnel des travaux (2027-2030)

Les travaux projetés seront phasés dans le temps. A ce stade, le planning prévisionnel est le suivant :

- **Phase 1** / Construction du nouveau bâtiment Est : 24 mois de chantier,
 - **Démolition de l'EHPAD Mauperthuis existant** : 3 à 4 mois de chantier,
 - **Phase 2** / construction du nouveau bâtiment Ouest : 24 mois de chantier.
- ⇒ Soit une durée totale de chantier estimée à environ 52 mois (un peu moins de 4,5 ans).

Présentation de la procédure

Calendrier de la procédure

- Lancement de la procédure : 28 septembre 2023
- Concertation préalable : du 8 au 22 janvier 2024
- Bilan de la concertation : 11 avril 2024
 - 3 observations qui ne sont pas de nature à remettre en cause le projet
- Saisine de l'autorité environnementale : 12 juillet 2024
- Décision après examen au cas par cas : 12 septembre 2024
 - le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale
- Réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées : 14 octobre 2024
- Enquête publique : automne-hiver 2024
- Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLUm : début d'année 2025

Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées

- Distance vis-à-vis d'un site Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 1 km du projet

→ Le projet n'est pas de nature à les affecter

- Risques Naturels

Le terrain n'est pas concerné par des aléas de risques naturels importants

- Risques technologiques

Le terrain n'est pas concerné par un risque technologique

- Présence d'un périmètre MH

Terrain dans une zone de présomption de prescription archéologique

Terrain situé dans le périmètre de protection de la maison radieuse et dans le futur périmètre délimité des abords en cours d'enquête publique

Principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

Milieus naturels et biodiversité

- Enjeux écologiques du périmètre très limité, potentiel d'accueil pour la biodiversité faible
- Pas d'effet potentiel négatif notable
- Incidence positive par l'identification d'un EPP

Zones humides

- Aucune zone humide identifiée

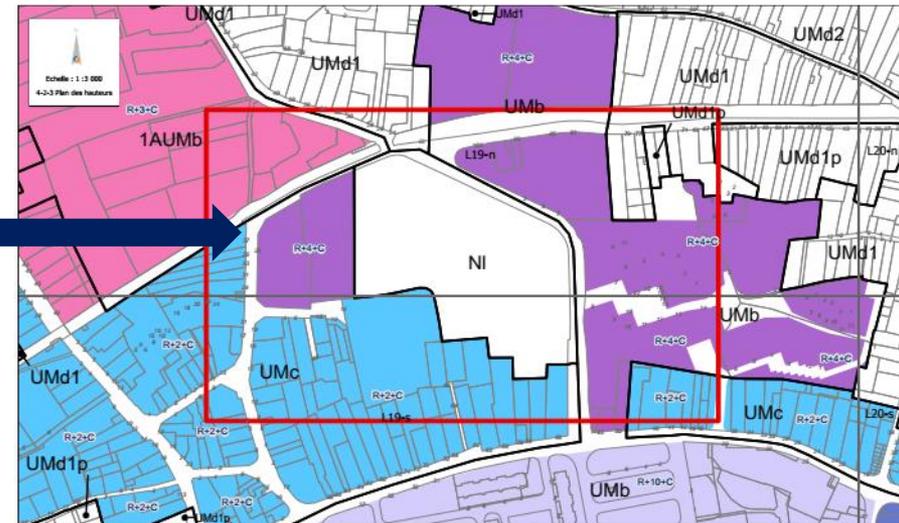
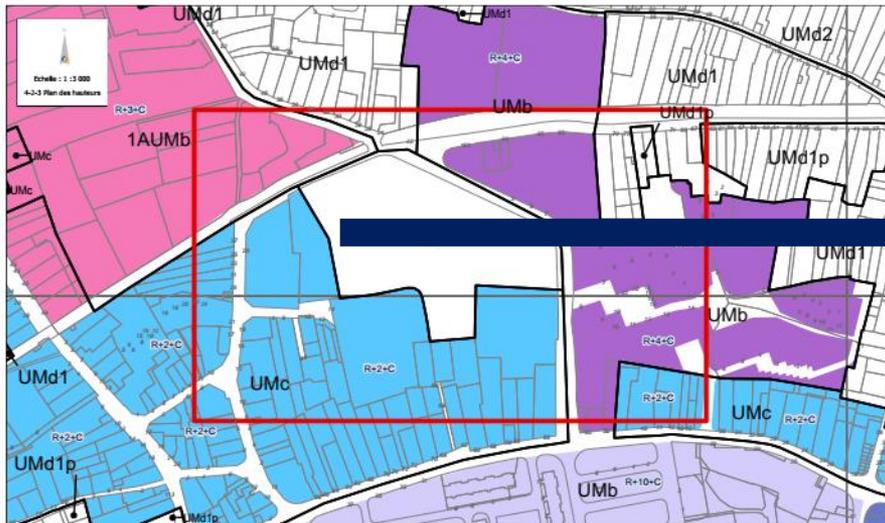
Air, énergie, climat

- Pas d'incidence à l'échelle du projet
- Gains substantiels attendus en termes de consommation énergétique

Modifications / compléments apportés au document d'urbanisme

4. Modification du plan des hauteurs

Évolution de R+2+couronnement à R+4+couronnement



Questions - Réponses

Merci