

HARCOURT EN NORMANDIE : LA PLUS GRANDE MAISON DE RETRAITE JAMAIS CONSTRUITE DANS LE CADRE D'UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ (PPP)



Expertises :

• Assistant Maîtrise Ouvrage

Secteur : privé

Activité : santé

PROBLÉMATIQUE

MIEUX ACCUEILLIR LES PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES

Vétuste et inadaptée aux soins des personnes âgées dépendantes avec des chambres à quatre ou six lits, la maison de retraite d'Harcourt (27) décide de faire peau neuve en 2007. L'établissement s'engage dans un projet ambitieux de par son étendue et son processus de conception. Il concerne la reconstruction complète de l'EHPAD, afin d'offrir un hébergement structuré pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et, plus généralement, pour les personnes âgées dépendantes.

L'expérience de M&G Group dans le monde médico-social lui a permis de s'inscrire dans ce projet. Ses équipes ont accompagné l'opérateur pendant 6 ans, de 2007 à 2013, à toutes les étapes et notamment pour le montage du PPP : étude d'évaluation préalable, sélection des candidats et des offres, choix du contractant et conduite du dialogue compétitif.

SOLUTION

QUAND LE PUBLIC ET LE PRIVÉ INVESTISSENT ENSEMBLE

Le Partenariat Public/Privé (PPP), validé par la maison de retraite d'Harcourt et les tutelles (Conseil Général et Agences Régionales de Santé), consistait à faire porter le montage financier de l'opération par un opérateur privé. La structure pouvait ainsi amortir ses investissements sur 30 ans et lisser ses coûts de maintenance comme d'entretien sur cette période. Le succès d'une telle opération reposait sur une programmation des besoins la plus précise possible. A cet effet, résidents, personnel et administrés de la commune d'Harcourt ont été audités par les équipes de M&G Group. Une sociologue a, quant à elle, permis de déterminer les orientations de la future prise en charge et contribué à l'élaboration d'un programme de qualité. Ce travail préalable, qui a duré un an, a permis de définir le périmètre du bâtiment et de déterminer les coûts, ainsi que le montant des loyers. Fort de cette première étape réussie, l'établissement peut ainsi proposer aujourd'hui un forfait jour ne dépassant pas 60 € pour les résidents.

INFORMATIONS CLÉS

- Maître d'ouvrage : SPIE Batignolles Immobilier
- AMO : M&G Group
- Architecte : Brossy & Associés
- Livraison : 2013
- Surface : 14 200 m² SHON

- Capacité : 214 chambres, dont 34 dédiées aux malades d'Alzheimer
- Personnel sur place : 164
- Montant total des travaux : 36 151 754 € toutes dépenses confondues



BÉNÉFICES

UNE MAISON DE RETRAITE COMPLÈTEMENT INTÉGRÉE DANS LE VILLAGE

En Normandie s'élève donc aujourd'hui la plus grande maison de retraite jamais construite dans le cadre d'un PPP. Avec ses 214 chambres, dont 34 dédiées aux malades d'Alzheimer, l'accueil des résidents est facilité par un bâtiment de plain-pied pour une déambulation aisée, avec un accès direct au parc de 3 ha. Chaque chambre individuelle offre une vue sur l'extérieur et un confort de vie pour répondre au mieux aux besoins d'une population dépendante. L'individualité et la dignité des résidents sont strictement respectées. À titre d'exemple, un ingénieux système permet au personnel de vider les armoires des chambres sans même déranger l'occupant dans son intimité, grâce à de petites portes donnant sur le couloir. Mais ce qui fait la force de la maison de retraite d'Harcourt, ce sont surtout ses espaces de vie regroupés au centre d'une place de village reconstituée, animée par des services variés (cafétéria, salon de coiffure, agence postale, lieux de restauration...). De plus, une attention particulière a été apportée au développement durable, aux énergies renouvelables et à la maîtrise des consommations énergétiques. Le bâtiment, qui répond aux normes environnementales, est notamment composé d'une ossature en bois.

3 QUESTIONS À DANIEL BUSSY,

DIRECTEUR DE LA MAISON DE RETRAITE D'HARCOURT

La maison de retraite d'Harcourt se distingue par ses choix de construction : pouvez-vous nous en dire plus ?

Dès les prémices du projet, notre réflexion a été guidée par la recherche du confort dans la prise en charge de la dépendance et, surtout, par la volonté de répondre aux attentes actuelles, mais aussi futures des personnes âgées que nous accueillons. L'ergonomie et la disposition des locaux ont été pensées pour faciliter la vie de nos résidents. Une réflexion spécifique a été menée sur la structure des chambres, dans lesquelles les occupants ayant toujours vécu à la campagne devaient se sentir comme chez eux. Chacune d'entre elles donne sur le parc et, à l'heure du numérique, sont équipées de systèmes informatiques. De plus, nous avons conçu l'établissement selon le principe d'une marguerite avec un centre de vie, où les résidents peuvent nouer des relations : la salle des fêtes pour les thés dansants du dimanche et la salle de culte. Tout autour, la « grande rue » accueille les services de La Poste, une cafétéria ou encore une boutique de vêtements et donne sur quatre salles de restauration. L'ensemble fait penser à une place de village.

Selon vous, à quoi tient la réussite de cette opération ?

Elle réside dans deux points principaux. Le premier tient au fait d'avoir associé dès le début l'ensemble des acteurs de la construction : maître d'œuvre, AMO, concepteur, constructeur, mainteneur et financeur. Toutes ces parties prenantes avaient intérêt à ce que l'opération se déroule bien. Le dialogue permanent qui s'est instauré a facilité la coordination et les prises de décisions, mais nous a aussi permis de gagner du temps, chaque corps de métier prenant en compte les contraintes et exigences de l'autre. Il s'est écoulé moins de 7 ans entre la décision de reconstruire et la livraison du bâtiment : c'est exceptionnellement court pour une opération d'une telle envergure. Le second point tient à la parfaite définition des besoins actuels et futurs des résidents. M&G Group a su constituer une équipe d'AMO pluridisciplinaire, performante et très qualifiée, qui nous a accompagnés tout au long du projet. Sa programmation précise et sa projection à long terme nous a également permis de mener très tôt une réflexion sur le volume à créer, les coûts de construction, d'investissement, d'exploitation et de maintenance. C'est ce qui explique le succès de ce PPP et nous permet de respecter les engagements budgétaires annoncés.

Comment a été accueilli ce nouvel ensemble ?

Par une très grande satisfaction des résidents, de leurs familles et du personnel, qui s'est immédiatement approprié les lieux. Lors de mes échanges avec les familles, plusieurs m'ont d'ailleurs fait cette remarque : « Depuis que maman (ou papa) est là, elle (il) va beaucoup mieux ». C'est, pour moi, la plus belle preuve de succès.