

Ehpad: la crise doit avoir pour effet de remettre le cadre de vie au centre

Article 25/09/2020

La crise sanitaire liée au Covid-19 doit nous faire prendre conscience de l'importance de la qualité du cadre de vie en établissement: un point de vue d'architectes présents aux Assises nationales des Ehpad.

Pour Jean-Pierre Lévêque, architecte associé du cabinet Brenac et Gonzalez, la crise a révélé, du point de vue de l'architecture, "une crise du cadre de vie [...] car chacun a été renvoyé à son cadre de vie à minima", a-t-il expliqué le 17 septembre aux Assises nationales des Ehpad, organisées par le Mensuel des maisons de retraite.

"Contraints et forcés [...], on a conservé des vies en isolant les gens dans leur chambre, donc il y a des personnes âgées qui ont passé 6 à 8 semaines face à un mur dans des chambres, qui dans le meilleur des cas font 15 mètres carrés mais il y en a des plus petites aussi", a-t-il souligné lors d'un atelier dévolu à l'architecture de l'Ehpad du futur.

"On a protégé avec un certain succès" mais "il y en a qui sont morts aussi" mais pas du Covid et "loin de leurs proches", ce qui doit nous questionner sur la manière dont on envisage la vieillesse et les lieux qui l'accueillent", a-t-il poursuivi.

Jean-Pierre Lévêque s'est néanmoins déclaré conscient qu'on ne peut pas trouver "une solution, là tout de suite" à cette crise sanitaire et "modifier tous les programmes d'Ehpad en fonction de cette crise".

Il estime toutefois que la crise doit mener à une prise de conscience collective de l'importance de la qualité du cadre de vie et qu'il faut mettre "plus de moyens" dessus.

Pour lui, "plus que jamais dans les programmes qu'on va construire à partir d'aujourd'hui, il faudra être conscient de ce cadre de vie" et que les programmes ne soient pas seulement une succession d'organigrammes fonctionnels et de problématiques de rentabilité entre surface utile et surface de plancher. Ces programmes devront intégrer "une véritable volonté" de faire de ces maisons de retraite des lieux de vie.

Jean-Pierre Lévêque préconise que les établissements soient au cœur des lieux de vie, avec des "espaces extérieurs généreux", à différentes échelles allant de la communauté (voisins de chambre qui devraient constituer une micro-communauté) à l'ensemble de l'établissement. Il prône aussi un accès extérieur individuel au niveau de la chambre elle-même.

"Cinq mètres carrés de plus, ça ne représente quasiment rien dans un budget"

Aux même Assises, lors d'une table ronde intitulée "Ehpad, tu changes ou tu meurs!", Pascale Richter, architecte du cabinet Richter architectes et associés, a aussi estimé que la crise du coronavirus pouvait conduire, dans les nouvelles maisons de retraite, "à requestionner l'espace extérieur de la chambre qui a été complètement abandonné".

Pour elle, cet espace peut être un lieu où la famille continue à échanger avec le résident "en cas de crise, afin de rompre l'isolement si difficile à supporter".

Il lui semble aussi nécessaire d'agrandir les chambres car "5 m² de plus ça ne représente quasiment rien dans un budget de bâtiment" et qu'il est compliqué de "résumer" 80 ans de vie dans 15 m².

"Vous avez raison, 5 m² c'est que dalle", a renchéri le directeur général de la **Fédération nationale avenir et qualité de vie des personnes âgées (Fnaqpa), Didier Sapy**. "Ça fait 25 ans qu'on construit le même objet, avec

une chambre de 15 à 20 m²", a-t-il déploré. Les résidents payent désormais pour 55 m² d'espace au total par résident, contre un peu plus de 40 m² il y a 20 ans, mais ils n'ont toujours que 20 m² de chambre, a-t-il observé.

"Aujourd'hui, on est sclérosé sur un 20% à 25% du prix de journée pour le poids de l'hôtellerie (hors restauration) de l'habitat", a constaté **Didier Sapy**. Pour lui, il faudrait "déplafonner complètement, renverser la table et avoir une autre logique" en essayant d'avoir d'autres financements.

Lors de l'atelier sur l'architecture de l'Ehpad du futur, Pascal Brulé, ingénieur en chef hospitalier, référent technique et énergie du Resah (Réseau des acheteurs hospitaliers), a par ailleurs appelé à imaginer des Ehpad avec des systèmes de rafraîchissement non plus sur quelques locaux mais sur l'ensemble des surfaces, pour répondre à la fois au risque de canicule et au risque épidémiologique.

Heureusement, le pic de l'épidémie n'a pas eu lieu en période de canicule, a-t-il souligné.

Pour lui, il faudrait penser à des systèmes "plus passifs" que de la climatisation afin de ne pas diffuser des virus. Il a suggéré d'utiliser des planchers ou plafonds froids qui permettent de réduire la température mais sans souffler de l'air, tout en observant que cela ne va pas dans le sens d'une économie d'énergie.

A cet atelier, **Didier Sapy** a observé qu'il y avait une forme d'injonction paradoxale car il faudrait plus de mètres carrés pour améliorer la qualité de vie, plus de mètres carrés pour pouvoir gérer les crises sanitaires et dans le même temps baisser la consommation d'énergie pour atteindre les objectifs de performance énergétique fixés par [le décret dit "tertiaire" de la loi Elan de 2018](#).

Pour lui, il faudrait aussi former les professionnels et les usagers à l'utilisation d'un bâtiment car "on a construit des bâtiments censés être passifs" mais dont l'usage a montré qu'ils ne le sont pas.

Un potentiel de transformation dans une partie des Ehpad

Marie-Hélène Orsay, référente immobilier à l'Agence nationale d'appui à la performance des établissements de santé et médico-sociaux (Anap), a observé qu'il y avait une "assez grande méconnaissance" sur le patrimoine existant des plus de 7.500 Ehpad.

Elle a néanmoins présenté des données issues d'un premier état des lieux réalisé par l'Anap à partir du tableau de bord de la performance, qui contient quelques indicateurs pouvant donner des orientations mais ne permettant pas d'avoir un réel observatoire du patrimoine.

Tout d'abord, 70% des Ehpad sont implantés en zone urbaine (centre-ville ou banlieue), 20% en zones rurales et 10% dans des villes isolées.

Le patrimoine au niveau national est constitué de plus de 10 millions de mètres carrés avec 80 Ehpad qui font plus de 2.400 m². Les données ne permettent toutefois pas de savoir s'il y a des espaces extérieurs, a observé la représentante de l'Anap.

Il ressort de cette analyse que 40% des Ehpad ont une surface non bâtie de plus de 6.000 m², sans plus d'information sur la localisation de ces surfaces ou les contraintes urbanistiques associées. Pour Marie-Hélène Orsay, cela montre néanmoins un potentiel de transformation et de valorisation du site, permettant d'intégrer de nouveaux services.

Enfin, la moitié du patrimoine bâti a été construit ou a fait l'objet d'une grosse rénovation depuis 2004. Cela veut également dire que l'autre moitié a été construite ou réhabilitée avant 2004, et même avant 1988 pour certains, ce qui implique de grosses opérations de rénovation à venir.

"On s'engage dans un double mouvement" car les Ehpad vont accueillir dans leurs murs mais aussi soutenir le maintien à domicile en tant que structure experte, a observé Marie-Hélène Orsay.

cb/sl/cbe/nc

Caroline Besnier