



## Inauguration de l'Ehpad Hirondelle de Sèvre Crémaillère de la Résidence de la Civelière 25 juin 2015

Au Sud de Nantes, à proximité de la Sèvre nantaise et du Busway, Nantes Habitat a livré une opération mixte, mêlant un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) pour accueillir 81 résidents et un ensemble de 36 logements sociaux répartis en deux plots.

L'Ehpad « Hirondelle de Sèvre » qui remplace la résidence pour personnes âgées de Pirmil, vient apporter une réponse adaptée au vieillissement de la population.

Les 36 logements locatifs sociaux de la « Résidence de la Civelière » s'ajoutent à l'Ehpad sur la parcelle et participent au renouvellement de l'offre de logements sociaux neufs sur ce quartier en plein développement.

Aujourd'hui, Nantes Habitat invite l'ensemble des locataires de la « Résidence de la Civelière » pour une crémaillère conviviale entre voisins.

L'EHPAD l'Hirondelle de Sèvre dispose de 80 places d'hébergement permanent pour personnes dépendantes avec une unité d'Alzheimer de 12 places. Cet EHPAD géré par la Ville de Nantes est loué à Nantes Habitat qui en est le propriétaire. Il remplace l'EHPAD Pirmil situé à 2 km dont l'état actuel nécessitait une remise aux normes trop onéreuse.

## UN ETABLISSEMENT MODERNE POUR LES PERSONNES AGEES

En février dernier, l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) Hirondelle de Sèvre ouvrait ses portes et accueillait les résidents de l'ancien EHPAD Pirmil.

Ce nouvel établissement, plus vaste et plus moderne, propose 80 places d'hébergement permanent, permettant de mieux prendre en charge les personnes en situation de grande dépendance ainsi qu'un PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés) de 12 places qui accueille des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées.

L'EHPAD, construit par Nantes Habitat pour la Ville, se situe sur la même parcelle qu'un ensemble de locaux sociaux, offrant une capacité de 36 logements supplémentaires sur le quartier.

L'Hirondelle de Sèvre, établissement de 5000 m<sup>2</sup>, accueille depuis le 3 février dernier les résidents de l'EHPAD de Pirmil situé à 2 km. Doté d'équipements techniques neufs et mieux adaptés, il permet d'accueillir les personnes en situation de grande dépendance dans les meilleures conditions.

Agencés autour de l'atrium central et de son vaste mur végétal, les différents espaces de l'établissement sont sécurisants pour les résidents. De confortables parties communes (salons, terrasses...) invitent à la rencontre et au bien-être. Les deux étages desservent notamment les 80 logements.

Désormais, ce nouvel établissement permet la **préparation sur place des menus**, avec des produits frais, pour une meilleure alimentation des résidents.

Le **pôle d'activités et de soins adaptés** (PASA) situé au premier étage permet l'accueil au sein de l'EHPAD, la journée, de 12 résidents. De multiples activités (ateliers mémoires, activités manuelles, soins esthétiques...) encadrées par une équipe de professionnels y sont organisées pour maintenir l'autonomie des résidents, leur procurer du bien-être, entretenir les liens sociaux.

L'Hirondelle est un véritable lieu de vie, ouvert sur l'extérieur, avec des **terrasses en grande proximité de la coulée verte et des bords de Sèvre et dotées d'un jardin thérapeutique**. Ouvert sur le quartier, l'EHPAD tisse également des **partenariats** avec l'Ecole des Beaux-arts et l'ESEAN (Etablissement de Santé pour les Enfants et Adolescents de la région Nantaise).

### Informations pratiques :

EHPAD Hirondelle de Sèvre  
Angle route de Vertou et rue des Bourdonnières  
44200 Nantes

### Accès en transports en commun :

Bus lignes 30 et 42, arrêt « Roche Verte »  
Busway, arrêt Bourdonnières



## UNE AMBITIEUSE POLITIQUE PATRIMONIALE

La Ville de Nantes, en lien avec de nombreux acteurs, développe une politique volontariste pour répondre aux différents enjeux posés par l'allongement de la durée de vie.

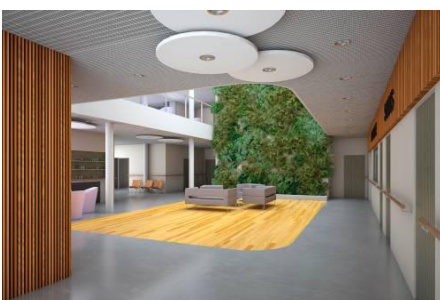
L'Hirondelle de Sèvre constitue le premier site reconstruit (déménagement EHPAD Pirmil) et la Ville avec Nantes Habitat poursuivent leur objectif de rénovation ou de reconstruction de six foyers logements et de six EHPAD gérés par la Ville de Nantes via son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) :

Des travaux sont en cours au sein de l'EHPAD Fonteny (extension de capacité de 57 à 80 places et rénovation) ;

L'EHPAD Bréa sera reconstruit sur le quartier Dervallières/Chézine pour une livraison en 2016.

Des travaux de rénovation (cuisine, lingerie) des EHPAD Madeleine et Haute-Mitrie ont été livrés début 2015.

Les EHPAD gérés par la Ville de Nantes proposent des tarifs très attractifs sur la commune. Ils garantissent pour des personnes âgées à faibles revenus l'accès à une prestation de qualité, tant en matière de soin que d'hébergement. Aujourd'hui, la Ville prend en charge chaque jour 458 personnes âgées au sein de ses six EHPAD.





## DANS LE QUARTIER, UNE OFFRE NOUVELLE DE 36 LOGEMENTS SOCIAUX

L'EHPAD est situé sur la même parcelle qu'un ensemble de logements sociaux, faisant l'angle de la route de Vertou et de la route des Bourdonnières. Construit sur la même période par Nantes Habitat, la Résidence de la Civelière propose depuis le printemps 36 logements, du T2 au T5, d'une surface allant de 47 à 99 m<sup>2</sup>.

## UN NOUVEL EHPAD POUR DES SOINS ET UN HEBERGEMENT AMELIORES

L'EHPAD Hirondelle de Sèvre dispose de 80 places d'hébergement permanent pour personnes dépendantes avec un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 12 places. Cet EHPAD géré par la Ville de Nantes est loué à Nantes Habitat qui en est le propriétaire. Il remplace l'EHPAD Pirmil situé à 2 km dont l'état actuel nécessitait une remise aux normes trop onéreuse.

Le bâtiment s'articule autour d'un mur végétal de plus de 7,5m de haut et d'un atrium sur 3 niveaux. Il s'étend sur 5018 m<sup>2</sup> concentrant les logements individuels dans les deux étages supérieurs. Des panneaux solaires permettent d'alimenter près de 50% de la production d'eau chaude.

Le concept architectural de l'Hirondelle de Sèvre s'appuie sur le bois, la lumière, le végétal, la rondeur et la luminosité, créant un environnement apaisant et sécurisant pour les résidents.

De grandes terrasses végétalisées, d'une surface totale de 650 m<sup>2</sup> sont implantées sur chacun des niveaux de l'Etablissement et permettent un accès sécurisé sur les extérieurs, en plus d'un accès direct vers la coulée verte et les bords de Sèvre situés à quelques mètres.



## DES ESPACES MODERNES, APAISANTS ET OUVERTS

Au rez-de-chaussée, le salon sous l'atrium, appelé le pont, est le lieu de vie principal de la résidence. Les bureaux des professionnels s'enroulent autour de cet espace pensé comme le cœur de vie de l'établissement avec le pôle administratif, le pôle soins et hôtelier et le bureau de l'animatrice contigu à la salle d'animation.

Des espaces salon sont situés sur les deux niveaux et de chaque côté de l'atrium.



La salle à manger bénéficie d'une cuisine ouverte et d'une extension avec la salle polyvalente mitoyenne. Elle s'ouvre sur une terrasse de 200m<sup>2</sup> qui permet d'accéder à un espace extérieur couvert de 45m<sup>2</sup>, ouvert sur le quartier.

Les 80 logements, d'une superficie de 22.4 m<sup>2</sup>, se répartissent sur les deux niveaux supérieurs. Au 1er étage, on compte 39 logements dont une unité de 12 places pour des résidents présentant des troubles cognitifs (de type Alzheimer ou maladies apparentées). Au 2<sup>ème</sup> étage, 41 logements et un salon d'accueil dédié aux familles et proches des résidents en fin de vie.

## UN POLE DEDIE AUX SOINS DES RESIDENTS ATTEINTS D'ALZHEIMER OU DE MALADIES APPARENTEES

Situé au 1er étage de la résidence, le pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) est dédié à la prise en charge en journée des résidents présentant des troubles cognitifs, avec des locaux adaptés : salle à manger, salles d'activités, salle multisensorielle, baignoire thérapeutique, sanitaires, salon, bureau des professionnels, terrasse de 200m<sup>2</sup>.

### Les objectifs :

- Accompagner de manière spécifique les résidents atteints de maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées,
- Entretenir les facultés restantes pour préserver et maintenir l'autonomie,
- Proposer des activités collectives ou individuelles pour limiter les troubles du comportement,
- Permettre aux personnes accueillies de maintenir des liens sociaux,
- Procurer des temps de bien-être et de détente.

L'équipe est composée de professionnels formés à la prise en charge de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou syndromes apparentés (assistantes de soins en gériatrie, psychologue, ergothérapeute, médecin gériatre).

Le PASA est un lieu de vie au sein duquel sont organisées et proposées des activités sociales et thérapeutiques, en accord avec les envies, capacités et habitudes du résident : ateliers mémoire, activités motrices et de stimulation sensorielle contrôlée via la salle multisensorielle, baignoire thérapeutique, ateliers manuels (peinture, dessin, jardin thérapeutique...), activités de détente et de loisirs, activités de la vie quotidienne (cuisine, mise du couvert...), activités de soins esthétiques.

## LA RESTAURATION : UNE CUISINE PREPAREE SUR PLACE

L'alimentation joue un rôle primordial dans la prise en charge des résidents et doit demeurer avant tout une question de plaisir.

L'Hirondelle de Sèvre propose une cuisine faite sur place à partir de produits frais, afin de faire du repas un élément de bien-être pour les résidents. Une priorité est apportée au respect du « pouvoir choisir » des résidents, par la proposition de menus diversifiés (choix entre plusieurs desserts et plats de substitution), permettant de reconnaître et de maintenir la capacité de décision des résidents.



Les équipes accordent une grande vigilance auprès des résidents pour s'assurer que l'alimentation est adaptée en termes qualitatifs et quantitatifs, favoriser le plaisir de manger en évitant toute monotonie alimentaire qui aggrave la diminution du goût et du plaisir alimentaire, dépister les situations à risque, adapter le service à table et la présentation au handicap du résident.

La salle de restauration bénéficie d'une cuisine ouverte et d'une extension avec la salle polyvalente mitoyenne, permettant d'augmenter si besoin les places assises et d'accueillir les familles pour les moments importants de l'année (goûter, repas de Noël, réunions d'informations, etc.).

## LA CREATION D'UN JARDIN THERAPEUTIQUE

Les terrasses de l'Hirondelle de Sèvre sont accessibles à l'ensemble des résidents de l'EHPAD et peuvent être à la fois utilisées pour des médiations thérapeutiques mais aussi comme lieu de promenade, de vie et de rencontre, de repos ou d'activité de loisirs pour les autres résidents et leurs proches.

La création d'un jardin à but thérapeutique (herbes aromatiques, fleurs, légumes, poulailler) participe à l'approche non médicamenteuse pour les personnes âgées atteintes de troubles cognitifs.

## UN PARTENARIAT AVEC L'ECOLE DES BEAUX-ARTS ET L'ESEAN

Une convention établie avec l'école des Beaux arts permet à l'EHPAD d'emprunter des œuvres contemporaines. Un travail préparatoire entre l'école, l'animatrice et les résidents est effectué sur le choix des œuvres qui seront présentes sur la résidence.

Un partenariat est également en cours d'élaboration avec l'ESEAN (Etablissement de Santé pour les Enfants et Adolescents de la région Nantaise), située à quelques mètres de l'Hirondelle de Sèvre. Objectif : permettre le développement du lien intergénérationnel entre les enfants/adolescents et les personnes âgées.

Un premier goûter des voisins a déjà eu lieu le 27 mai.



## UN NOUVEAU NOM CHOISI PAR LES RESIDENTS

La recherche d'un nom pour ce nouvel établissement a associé 25 résidents de l'EHPAD, l'animatrice de l'établissement et les membres du groupe mémoire du quartier Nantes Sud. Le choix final a été décidé par les résidents, leur famille et les membres de l'équipe.

Le choix de l'Hirondelle de Sèvre est un clin d'œil aux bateaux à vapeur qui parcouraient la Sèvre nantaise pour assurer le transport de voyageurs de Pont-Rousseau à Vertou.



Pendant près de 60 ans (à partir de 1894), les Hirondelles transportèrent des centaines de milliers de voyageurs et de promeneurs. La semaine, ils étaient empruntés par les lavandières, les ouvriers vertaviens des chantiers navals et les écoliers, tandis que le week-end, ils étaient utilisés par les amateurs d'excursion.



## FICHE TECHNIQUE

Début des travaux en mars 2013  
Emménagement des résidents de l'Ehpad en février 2015.

Emménagement des locataires en mai et juin 2015.

### **Maîtrise d'œuvre - maîtrise d'ouvrage**

Maîtrise d'ouvrage : Nantes Habitat

Maîtrise d'œuvre : cabinet Nantais ARS – Rocheteau-Saillard



### **Financement**

Prix de Revient Total de l'opération = 16 939 934 € TDC (toutes dépenses confondues)

Pour l'EHPAD : Prix de Revient = 11 010 571 €

- Subvention Conseil Général de Loire-Atlantique : 8,89 %
- Subvention Ville de Nantes : 6,25 %
- Subvention Nantes Métropole : 2,18 %
- Subvention CNSA : 0,84 %
- Subvention Etat : 0,33 %
- Apport et emprunts (Caisse des Dépôts et Consignation) de Nantes Habitat : 81,51 %

Pour les logements : Prix de Revient = 5 929 363 €

- Subvention Nantes Métropole : 2,73 %
- Subvention Etat : 1,85 %
- Subvention Conseil Général de Loire-Atlantique : 0,27 %
- Subvention CIL Atlantique : 0,33 %
- Apport et emprunts (Caisse des Dépôts et Consignations) de Nantes Habitat : 92,81 %
- Prêt CIL Atlantique : 2,01 %

## LES CHIFFRES CLES DES PERSONNES AGEES

La Ville de Nantes gère actuellement six EHPAD sur son territoire, soient 458 personnes âgées prises en charge.

- quartier Doulon : EHPAD Chambellan (construction Nantes Habitat)
- quartier Bottière : EHPAD Haute-Mitrie
- quartier Chantenay : EHPAD Fonteny (construction Nantes Habitat)
- quartier Ile de Nantes : EHPAD Madeleine (construction Nantes Habitat)
- quartier hyper-centre : EHPAD Bréa
- Quartier Nantes-Sud : EHPAD Hironde de Sèvre (construction Nantes Habitat)

La moyenne d'âge d'entrée es résidents dans les EHPAD municipaux est de 85 ans.

- 2974 places d'hébergement en EHPAD
- 458 places dans les 6 EHPAD municipaux
- 572 places dans les 7 EHPAD gérés par Mutualité Retraite
- 906 places dans 10 EHPAD associatifs
- 578 places dans 7 EHPAD privés
- 460 places gérées par le CHU de Nantes



Fin 2013, on comptait 1000 logements, proposés par la Ville de Nantes et Nantes Habitat aux personnes âgées à revenus modestes des logements adaptés à la perte progressive d'autonomie combinés à des services d'aide (aide pour les courses, préparation des repas...) et à un accompagnement social proposé par la Ville de Nantes.

- 12 000 Nantais sont âgés de plus de 80 ans.

- 54% des personnes dépendantes vivent à leur domicile, en Loire-Atlantique.

- 70% d'entre elles bénéficient de la présence d'un proche.

Sur l'agglomération nantaise (chiffres 2010 Auran) :

-94.5 % des 75/84 ans vivent à leur domicile, et 5 % vivent dans une structure d'hébergement,

- 73.8 % des 85 ans et plus vivent à leur domicile et 25.7 % vivent dans une structure d'hébergement.

466 organismes sont agréés « service à la personne » en Loire-Atlantique (326 agréments simples et 140 agréments qualité permettant d'intervenir auprès de personnes âgées et/ou handicapées), dont 1/3 d'associations.

2000 : c'est le nombre estimé de nouveaux cas d'Alzheimer par an dans la région Pays de la Loire (570 en Loire-Atlantique pour les plus de 75 ans).

## NANTES HABITAT FACE A L'ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VIE : EHPAD ET LOGEMENTS BLEUS

Nantes Habitat est un acteur de la ville qui construit des logements sociaux, mais également des EHPAD, des foyers jeunes, des locaux commerciaux et associatifs, des crèches.

Concernant les réponses à apporter face à l'allongement de la durée de vie, l'office a livré à la ville 4 EHPAD (Doulon, Chantenay, Ile de Nantes, Nantes Sud), procédera à l'extension en 2016 de l'EHPAD Fonteny (27 places supplémentaires) et livrera un nouvel EHPAD aux Dervallières en 2017 d'une capacité d'accueil de 80 personnes.

Par ailleurs Nantes Habitat a réalisé des aménagements spécifiques dans 1000 logements sociaux, appelés « logements bleus » pour le maintien des personnes âgées à domicile. Le coût moyen des travaux réalisés par logement est de 7000 euros (prises électriques en hauteur, volets roulants électriques, barre de maintien dans les sanitaires, douche adaptée...).

## CRÉER DE LA MIXITE GENERATIONNELLE

En complément de la réalisation de l'EHPAD, Nantes Habitat a également construit sur le même site une résidence de 36 logements sociaux (du T2 au T5 – de 47 à 99 m<sup>2</sup>), permettant ainsi de contribuer au renouvellement de l'offre de logements sur ce quartier en plein développement.

Cette mixité des publics et des générations contribue à l'équilibre social de la ville et des quartiers.

La résidence de la Civelière est organisée en deux immeubles indépendants de 18 logements chacun.

Les séjours bénéficient tous d'une vaste terrasse loggia. Au rez-de-chaussée, les logements bénéficient d'une terrasse et d'un jardin privatif. Les logements sont organisés avec une double orientation d'angle. Tous ont leur séjour orienté au Sud, au Sud-Est ou au Sud-Ouest. Les cuisines sont toutes placées en premier jour et peuvent être isolées du séjour par une porte coulissante.

Une haie et une clôture préservent l'intimité de ces logements et leur offre un caractère résidentiel.



Rue des Bourdonnières, les espaces non constructibles sont aménagés en jardins. Les plantations, bosquets et arbres sont en grande partie persistants pour assurer une continuité de verdure et un entretien simple.



## UN ENVIRONNEMENT APAISE

Afin de réaliser un cheminement piéton avec une plus faible déclivité le long de la route de Vertou, un cheminement en lacet est aménagé entre l'Ehpad et l'ESEAN (Etablissement de Santé pour Enfants et Adolescents de la région Nantaise) situé juste au-dessus.



Des bancs sont régulièrement disposés le long de ces cheminements afin de créer des points de halte. Entre les lacets sont aménagés des espaces verts plantés de différentes essences. Sous les pilotis, les végétaux choisis sont adaptés à cette configuration (lierre rampants ou d'essence adaptée à des zones ombragées).

Une terrasse est placée dans le prolongement du hall de l'Ehpad. Elle rejoint de plain-pied celle de la salle d'animation, polyvalente et salle à manger, par une cour-sive. L'espace sous pilotis est conçu comme un petit square avec une haie et des liaisons sur la voie douce de liaison en lacet. Une placette est aménagée au centre de ce square, entourée de végétaux.



## LA RESIDENCE DE LA CIVELIERE

Les logements sont organisés en deux immeubles indépendants de 18 logements chacun, relié par le stationnement en sous-sol. Situés rue des Bourdonnières, ces deux petits immeubles de cinq niveaux avec trois à quatre logements par palier offrent une échelle résidentielle adaptée au quartier. Un cheminement piéton rejoint le sas d'entrée et les locaux communs. Un accès au parking en sous-sol est créé depuis la rue des Bourdonnières. Depuis le stationnement en sous-sol l'accès aux immeubles est direct et rapide.



Les logements bénéficient d'une double orientation d'angle. Tous ont leur séjour orienté au Sud, au Sud-Est ou au Sud-Ouest. Les séjours bénéficient tous d'une vaste terrasse loggia d'une surface plus ou moins grande en fonction du type de logement. Les cuisines sont toutes placées en premier jour et peuvent être isolées du séjour par une porte coulissante.

Au rez-de-chaussée, les logements bénéficient d'une terrasse et d'un jardin privatif. Une haie et une clôture préservent l'intimité de ces logements et leur offre un caractère résidentiel. Rue des Bourdonnières, les espaces non constructibles sont aménagés en jardins. Les plantations, bosquets et arbres seront en grande partie persistants pour assurer une continuité de verdure et un entretien simple.

Pour les espaces à l'air libre, les espaces verts entre les lacets sont agrémentés de végétation haute.

Une voie a été créée pour la desserte de l'entrée de l'Ehpad. L'accès à cette voie se situe rue des Bourdonnières et passe entre les plots de logements.

Cette voie a une de très faible pente pour un accès aisé des personnes handicapées entre la rue des Bourdonnières, où se situe un arrêt de bus à ce niveau, et l'entrée de la résidence.

Ce dispositif favorise la circulation piétonne du cœur de l'îlot et le mélange des populations, Ehpad, logements créés, ESEAN et publics extérieurs.



## NANTES HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES

### Population - Accueil

- Nantes :  
293 234 habitants, 153 000 logements  
60 % des nantais peuvent prétendre au logement social

- Nantes Habitat :  
25 000 logements, 47 000 locataires  
Nantes Habitat loge près d'1 nantais sur 6

### Nantes Habitat - Office public de l'habitat de la Ville de Nantes

- 6 agences de proximité dans les quartiers et une antenne à Malakoff
- 600 collaborateurs : jardiniers, gardiens d'immeubles, chargés d'accueil, chargés de clientèle, chargés d'opérations, personnel administratif...

## LE BUDGET ANNUEL DE NANTES HABITAT

**Budget total moyen 290 M€** dont (en moyenne) :

Construction: 55 M€

Rénovation urbaine et entretien : 45 M€ par an

85 M€ de perception de loyers

Plus de 100 millions € investis chaque année dans l'économie locale (construction, entretien, etc.) ce qui fait de Nantes Habitat le 1<sup>er</sup> constructeur de la métropole nantaise.

### Montage financier pour la construction neuve (en moyenne)

Emprunts Nantes Habitat auprès de la Caisse des Dépôts : 80% (prêts cautionnés par NM)

Fonds propres Nantes Habitat : 14%

Subventions Nantes Métropole : 4,5%

Subvention Etat : 1%

Subvention Conseil Général : 0,5%

Coût moyen au m<sup>2</sup> : 2080 € puis évolution estimée vers 2200 € (période 2002/2012 : 2000/2100 euros)

Evolution moyenne des prix de revient depuis 10 ans :

1 200 € en 2003 à 2 100 € en 2013 ( progression moyenne de 7,5% par an)

Prix de revient moyen d'un logement Nantes Habitat : 135 000 €/ évolution estimée vers 142 000 €

Surface moyenne : 65 m<sup>2</sup>

Taille moyenne d'opération neuve : 30 logements par opération pour trouver un équilibre financier.

Baisse de la TVA de 7,0% à 5,5% pour les bailleurs : un gain annuel de l'ordre de 750 000 € pour Nantes Habitat

### Montage financier pour la rénovation (en moyenne)

Emprunts Nantes Habitat auprès de la Caisse des Dépôts : 57% (prêts cautionnés par NM)

Subventions Nantes Métropole: 20%

Fonds propres Nantes Habitat : 20,5%

Subventions Région et Europe : 2,5%