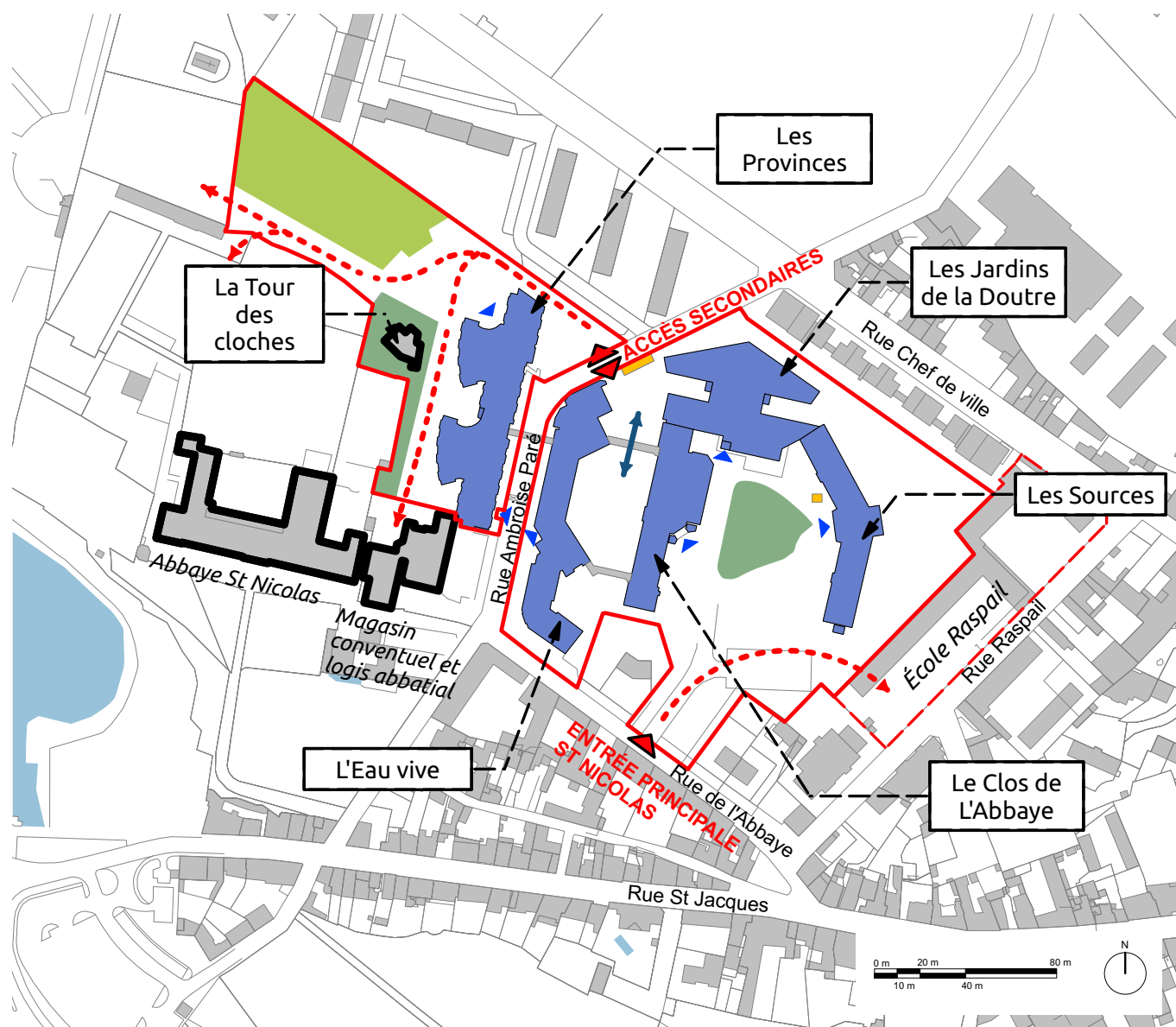


# PRÉSENTATION DES BÂTIMENTS DU SITE SAINT-NICOLAS AUJOURD'HUI

1. REPÉRAGE DES BÂTIMENTS EXISTANTS SUR LE SITE	2
2. BÂTIMENT LES PROVINCES - 2002 (SITE ANNEXE)	4
3. BÂTIMENT EAU VIVE - 1990 (SITE PRINCIPAL)	14
4. BÂTIMENT CLOS DE L'ABBAYE - 1976 (SITE PRINCIPAL)	22
5. BÂTIMENT LES JARDINS DE LA DOUTRE - 2012 (SITE PRINCIPAL)	28
6. BÂTIMENT LES SOURCES - 1983 (SITE PRINCIPAL)	34
7. SYNTHÈSE DES SURFACES ET DES LITS PAR BÂTIMENT ET PAR NIVEAU	40



# 1. REPÉRAGE DES BÂTIMENTS EXISTANTS SUR LE SITE



Le site Saint-Nicolas se décompose en un site principal, avec 4 bâtiments, et un site annexe avec un bâtiment unique qui représente à lui seul le tiers de la surface du site.

Les 5 bâtiments offrent une surface totale de 21 563 m<sup>2</sup> SDO. et sont reliés en deux ensembles :

- **4 bâtiments** communiquant en RDC, les 4 bâtiments du site principal.
- **2 bâtiments** reliés par une passerelle en R+2 (au dessus la rue coupant le site), bâtiment Provinces et Eau vive

Le 5 bâtiments du pôle médico-social regroupent 414 lits et places avec différents types de prise en charge : USLD, EHPAD, EHPAD orienté Alzheimer et accueil de jour. Les unités d'hébergement sont aujourd'hui de capacités inégales, reflétant l'hétérogénéité des bâtiments.

Les spécificités des aménagements des bâtiments reflètent leurs dates de construction avec, pour les bâtiments les plus anciens (Clos de l'abbaye, Les Sources et Eau vive) des chambres exiguës, souvent sans douche, avec encore plusieurs chambres doubles.

<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Site St Nicolas
<span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Bâtiments de soins
<span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Le parc
<span style="background-color: #3CB371; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Espaces verts
<span style="color: red; font-weight: bold;">- - - - -</span> ➔	Servitude de passage
<span style="color: blue; font-weight: bold;">▲</span>	Accès bâtiment
<span style="border: 2px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Monuments historiques



## SITE ANNEXE



Les Provinces - 2002 - 7 608 m<sup>2</sup> SDO



La tour des Cloches (inscrit aux monuments historiques depuis 1961) qui reste aujourd'hui sur le site, hors opération.

## SITE PRINCIPAL



L'Eau vive - 1990 - 5 314 m<sup>2</sup> SDO



Le Clos de l'Abbaye - 1976 - 3 218 m<sup>2</sup> SDO



Les Jardins de la Doutre - 2012 - 2 963 m<sup>2</sup> SDO



Les Sources - 1983 - 2 460 m<sup>2</sup> SDO

## 2. BÂTIMENT LES PROVINCES - 2002 (SITE ANNEXE)

TABLEAU DES SURFACES ET NOMBRE DE LITS

Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
Les Provinces	5 132 m <sup>2</sup> SU	7 608 m <sup>2</sup> SDO		124		124 lits	EHPAD polyvalent + 6 places d'accueil de jour
Combles	0	260					
R+2	1 631	1 687	Poitou	20		20	Unité EHPAD
			Saintonge	20		20	
R+1	1 636	1 667	Bretagne	20		20	Unité EHPAD
			Normandie	20		20	
RDJ (rez-de-jardin)	1 686	2 659	Maine	12		12	Unité EHPAD + 6 places d'accueil de jour
			Anjou	20		20	
			Touraine	12		12	
RDC	896	1 635	Logistique				
		Ratio SDO/SU : 1,48			61,35 m <sup>2</sup> SDO/lits		



### DEVENIR DU BÂTIMENT PROVINCES

Dans le cadre des travaux de la tranche 1, objet du présent programme, les interventions sur le bâtiment Provinces seront réduites au minimum avec :

- **Le réaménagement en RDC bas des surfaces logistiques libérées** (lingerie, espaces de stockage, vestiaires) **pour y installer les services logistiques lié au fonctionnement du site annexe** : arrivée/départ du linge, déchets, réserves et vestiaires recalibrés.
- **Le réaménagement en RDC haut de l'accueil de jour et des espaces de vie sous-utilisés pour y installer un accueil familial en lien avec l'accueil de jour.**
- La reprise des installations techniques lorsque cela est indispensable vis-à-vis du fonctionnement global du site (voir chapitre exigences techniques).

Les zones impactées par des réaffectations ou des réaménagements sont repérées par des entourages violets sur les plans des bâtiments pages suivantes.



- Administration
- Restauration
- Détente personnel
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



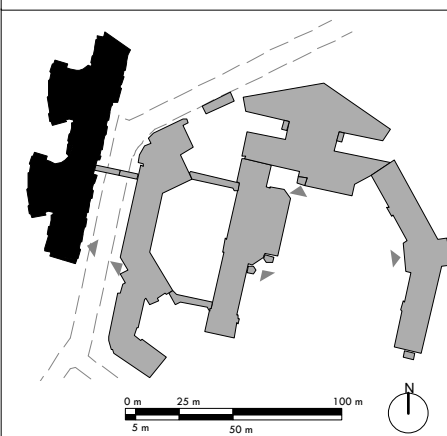















- Administration
- Restauration
- Détente personnel
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale














#### LES PROVINCES - RDJ

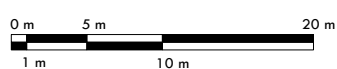
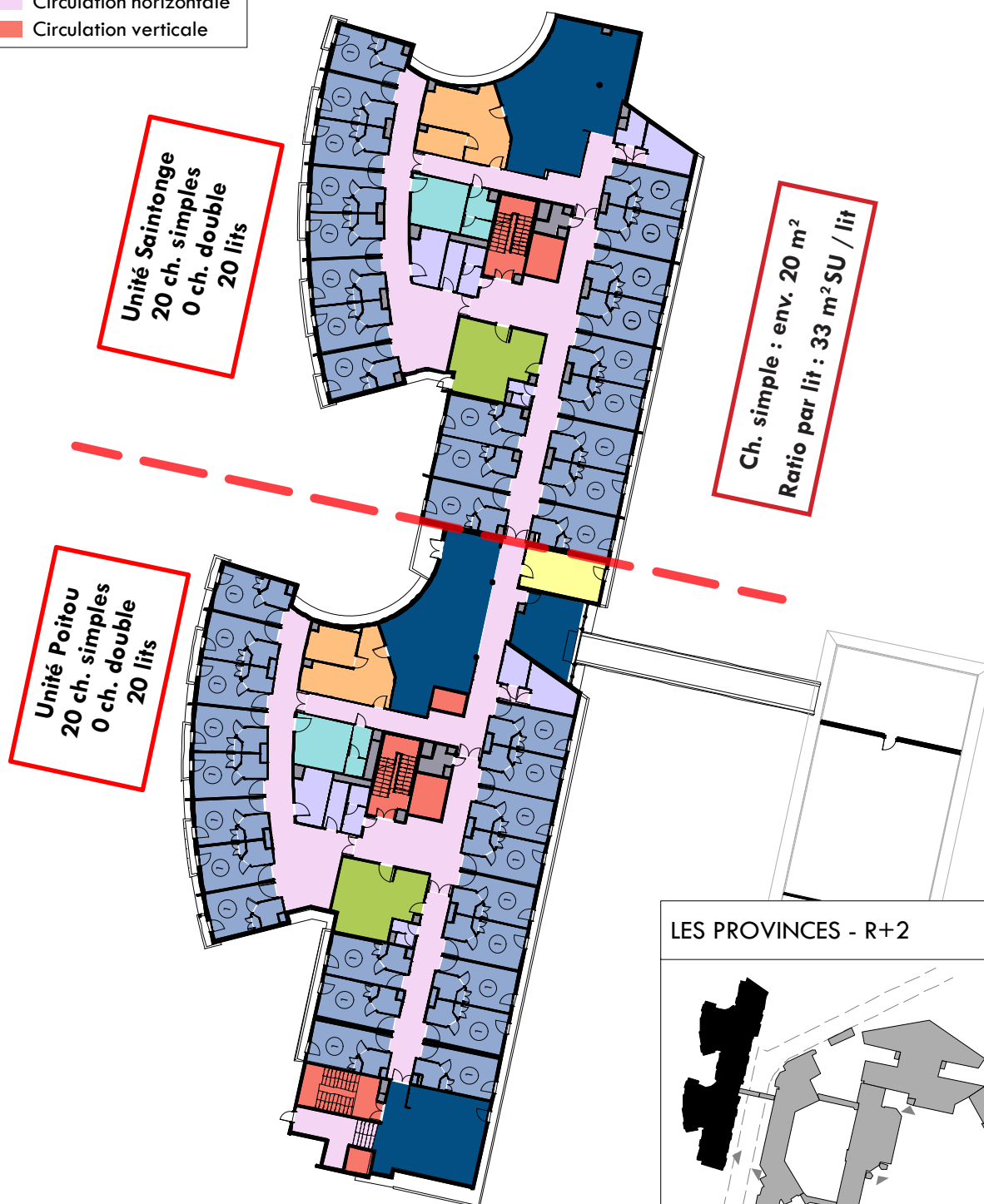




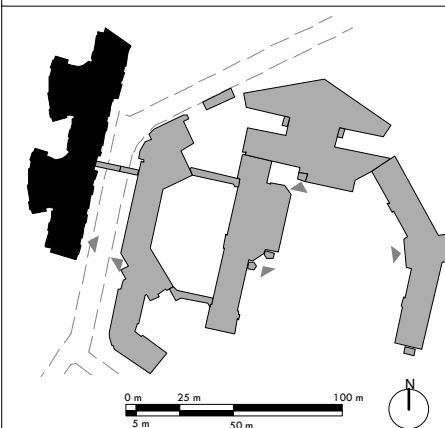
	Administration
	Restauration
	Détente personnel
	Activité médicale
	Chambres
	Sanitaires patients
	Espace détente patients
	Logistique bâtiment
	Locaux techniques
	Circulation horizontale
	Circulation verticale














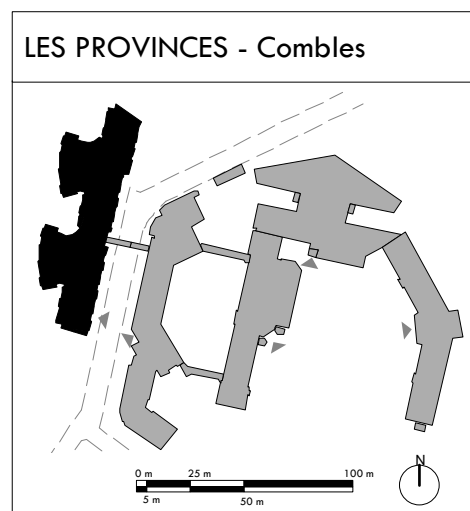
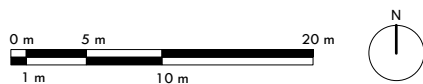
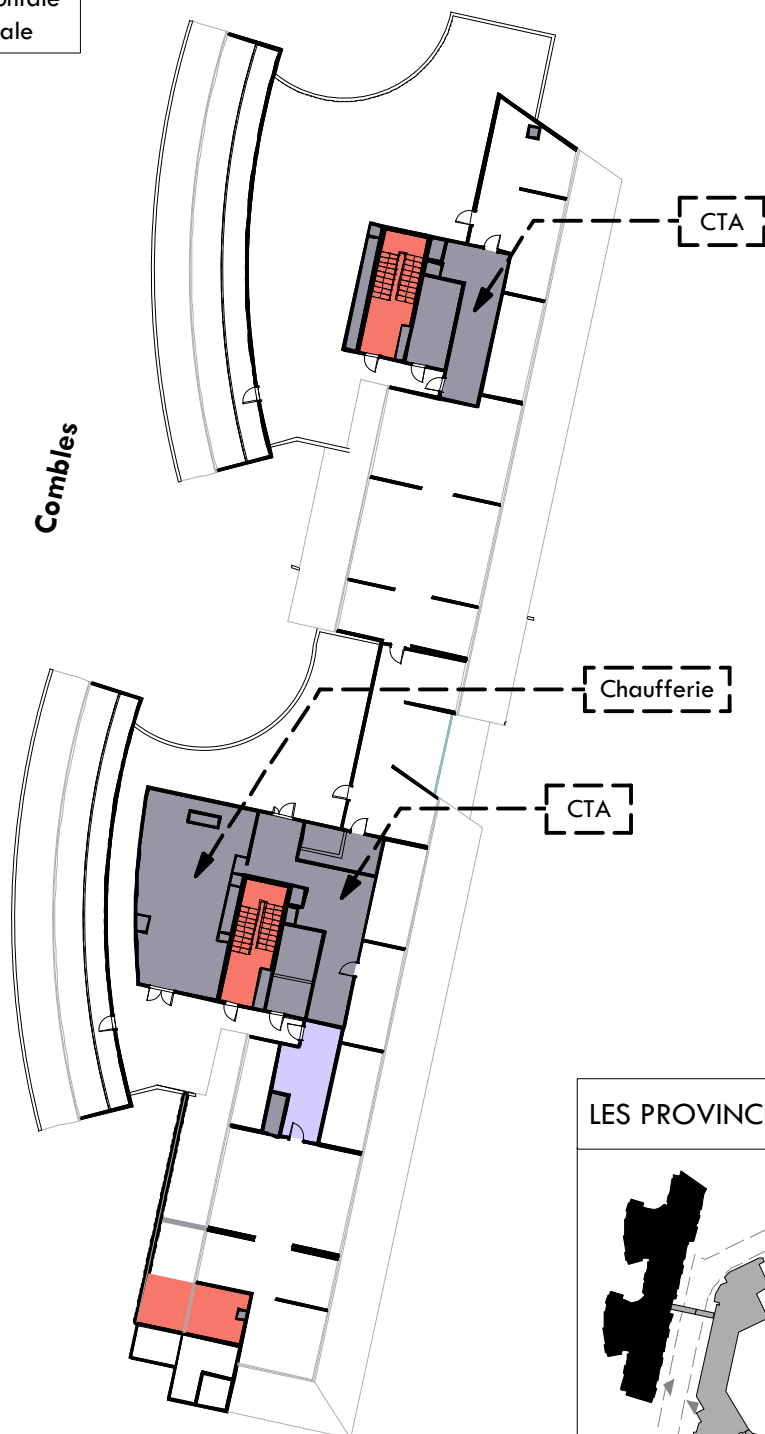
	Administration
	Restauration
	Détente personnel
	Activité médicale
	Chambres
	Sanitaires patients
	Espace détente patients
	Logistique bâtiment
	Locaux techniques
	Circulation horizontale
	Circulation verticale



LES PROVINCES - R+2



	Administration
	Restauration
	Détente personnel
	Activité médicale
	Chambres
	Sanitaires patients
	Espace détente patients
	Logistique bâtiment
	Locaux techniques
	Circulation horizontale
	Circulation verticale





Site Saint-Nicolas		Bâtiment Les Provinces
Caractéristiques du bâtiment	Année de construction et typologie du bâtiment	Construction : 2002 Bâtiment à R+2+Combles avec RDC et RDJ
	Usage actuel	RDC : chambre mortuaire nécessitant des travaux de remise aux normes, lingerie, stockage logistique divers 120 lits EHPAD (44 au rez-de-jardin et 40 à chaque étage). Les unités ont des chambres de taille et de confort satisfaisantes (chambres individuelles avec des cabinets de toilette équipées de douches), elles sont largement dimensionnées avec même parfois des locaux peu utilisés (salons d'extrémité). 6 places d'accueil de jour au rez-de-jardin, dont le positionnement est peu pertinent. Combles perdus.
	Classement incendie	ERP 4ème catégorie type U (fluides médicaux)
	Structure constructive et clos couvert	Suivant étude géotechnique 1994 : remblais sans qualité porteuse puis sol dur en schiste. Nappe phréatique à -3/-3,50m Structure béton Ravalement enduit Couverture ardoises
	État du second œuvre	Etat correct étant donné la date de construction
	Installations techniques	Chaufferie en terrasse non secourable. Alimente également l'Eau vive en chauffage et ECS Ventilation simple flux en combles techniques Groupe électrogène au RDC bas (cuve fioul extérieure) pour l'ensemble du site Production de vide en combles techniques Système de détection incendie (2000) et CMSI en fin de vie Equipements centraux RDC à remplacer Désenfumage mécanique 1 ascenseur 1250 kg (2001), 2 ascenseurs 1000 kg (2001), 1 ascenseur 630 kg (2001)
	Interventions récentes (gros travaux < 10 ans)	Pas de gros travaux depuis 10 ans.
	Conformité réglementaire (accessibilité / autre)	Accessibilité : MaJ rapport A2CH du 25/04/2016, nombreux travaux réalisés : reste éclairage à renforcer, mains courantes à ajouter,... pour un total de 158 659 € HT auquel il convient de soustraire les interventions dans les salles d'eau des chambres faites en 2017 (barres de rappel,...). Sécurité : Avis Favorable suivant PV de 09/2020
	Diagnostics réalisés (amiante, DPE...)	Rapport APAVE (2018) / installations électriques : câbles détériorés, connexions non individuelles,... Amiante (DTA 2005) : absence d'amiante Amiante (RAT 2020) : absence d'amiante RDJ
Liens avec les autres bâtiments	Liens fonctionnels avec d'autres bâtiments du site	Passerelle au R+1 au-dessus de la rue Ambroise Paré, reliant ce bâtiment à l'Eau vive (portes coupe-feu de part et d'autre) Liaison avec le bâtiment Les Forêts (logis abbatial) par passerelle désenfumée en L à tous les niveaux
	Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	ECS vers le bâtiment Les Forêts Chaufferie alimentant le bâtiment Eau vive Groupe électrogène secourant l'ensemble du site
Commentaire	<b>Bâtiment dans un état satisfaisant d'un point de vue technique et fonctionnel. La problématique majeure de ce bâtiment est sa localisation sur un site distinct du site principal avec toutes les difficultés que cela entraîne d'un point de vue des soins et de la logistique</b> : distances importantes et une seule liaison par une galerie à l'étage mais qui débouche en plein milieu d'une unité, au niveau de la salle à manger.	



### 3. BÂTIMENT EAU VIVE - 1990 (SITE PRINCIPAL)

TABLEAU DES SURFACES ET NOMBRE DE LITS

Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
L'Eau vive	3 358 m <sup>2</sup> SU	5 314 m <sup>2</sup> SDO		74	8	90 lits	90 lits USLD + PASA 14 places
Combles	0	20	Combles				
R+2	713	1 137	Roseaux	23	2	27	unité USLD
R+1	968	1 414	Blevets	17	2	21	unité USLD + PASA
			Genêts	15	2	19	
RDC	540	995	Iris	19	2	23	unité USLD
	677	759	Pôle médical / Restauration				
R-1	460	989	Logistique et stockage				
		Ratio SDO/SU : 1,58				59,04 m <sup>2</sup> SDO/lits	



#### DEVENIR DU BÂTIMENT EAU VIVE

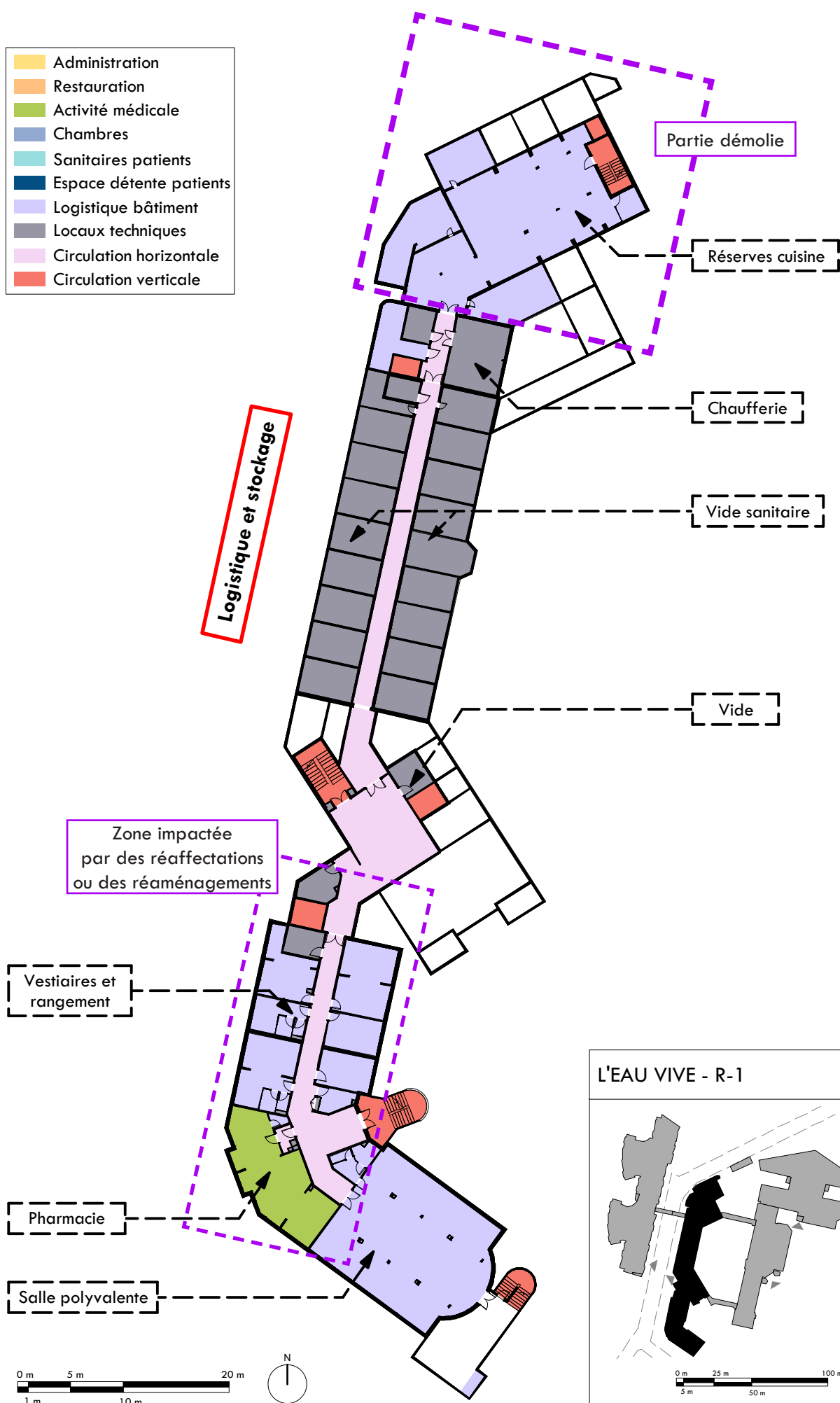
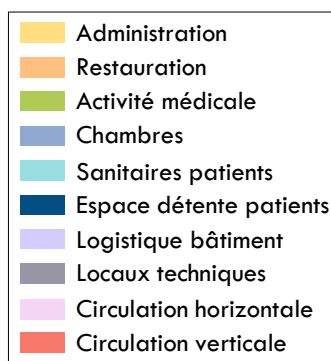
Le bâtiment Eau vive est destiné, à termes, à être démolé mais lors de la tranche 2 des travaux.

Dans le cadre des travaux de la tranche 1, objet du présent programme, la partie nord du bâtiment construite uniquement en sous-sol et RDC et où se situe aujourd'hui la cuisine sera démolie pour agrandir la cour logistique. À l'intérieur du bâtiment, les interventions seront réduites au minimum avec :

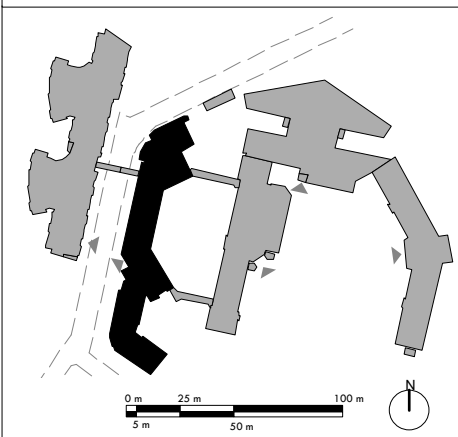
- **Le réaménagement en sous-sol des surfaces logistiques libérées** (espaces de stockage, vestiaires, pharmacie) **pour y installer les vestiaires recalibrés pour tout le site principal.**
- **Le réaménagement en RDC des zones aujourd'hui occupées par le pôle médical et quelques espaces logistiques pour y installer des espaces et services partagés à destination des résidents.**
- La reprise des installations techniques lorsque cela est indispensable vis-à-vis du fonctionnement global du site (voir chapitre exigences techniques).

Les zones impactées par des réaffectations ou des réaménagements sont repérées par des entourages violets sur les plans des bâtiments pages suivantes.



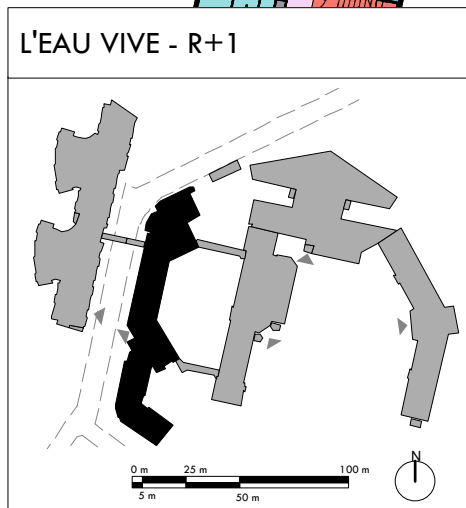


L'EAU VIVE - R-1





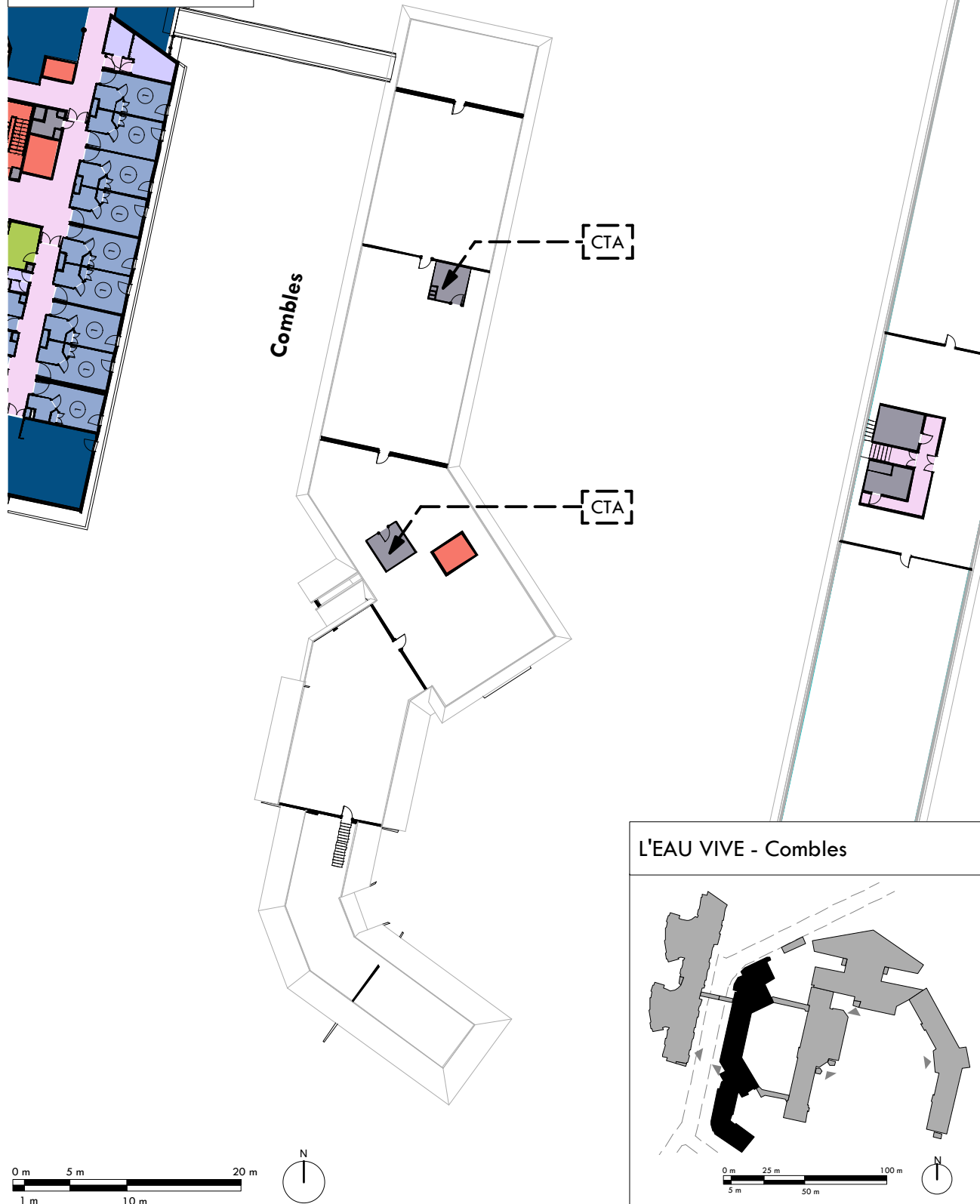
- Administration
- Restauration
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale







- Administration
- Restauration
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



<b>Site Saint-Nicolas</b>		<b>Bâtiment L'Eau vive</b>
<b>Caractéristiques du bâtiment</b>	Année de construction et typologie du bâtiment	Construction : 1990 Bâtiment à R+2+Combles, sur 1 niveau de sous-sol
	Usage actuel	Sous-sol : pharmacie, stockage logistique et grande salle polyvalente. RDC : Pôle de soins et cuisine en liaison chaude avec magasin en sous-sol (local à risques importants), nécessitant une rénovation. 90 lits d'USLD répartis inégalement entre les niveaux (23 au RDC, 40 au R+1 et 27 au R+2). Les chambres sont exiguës et sans douches, non adaptées à la dépendance avec encore 8 chambres doubles. Présence de salles de bains collectives et espaces de vie au centre de chaque niveau. PASA au R+1 avec des locaux "éparpillés" peu identifiants. Manque de locaux pour le personnel. Combles aménageables (locaux techniques désenfumage et CTA)
	Classement incendie	ERP 4ème catégorie type U (fluides médicaux) Cloisonnement traditionnel
	Structure constructive et clos couvert	Structure béton Ravalement enduit Couverture ardoises
	État du second œuvre	Globalement en état d'usage
	Installations techniques	Alimentation chauffage et ECS depuis le bâtiment Les Provinces CTA double flux en combles Production de vide au sous-sol Équipements centraux au RDC à remplacer Désenfumage mécanique des circulations des chambres : conformité à vérifier 3 ascenseurs : 1 monte malade 1600 kg (1990) / 2 ascenseurs 1000kg (1990) 1 monte-charge cuisine 300 kg (1990)
	Interventions récentes (gros travaux < 10 ans)	Système de sécurité incendie installé en 2018 Travaux sur réseaux ECS réalisés en 2019 (suite problème légionellose)
	Conformité réglementaire (accessibilité / autre)	Accessibilité : MaJ rapport A2CH du 25/04/2016, nombreux travaux réalisés : reste éclairage à renforcer, largeur de porte insuffisante,... mais surtout salles d'eau des chambres non PMR pour un total de 330 433 € HT. Sécurité : avis favorable en 09/2020
	Diagnostics réalisés (amiante, DPE...)	Rapport APAVE (2018) / installations électriques : interrupteurs généraux à remplacer Amiante (DTA 2005) : présence d'amiante dans conduits de ventilation Amiante (RAT 2020) : absence d'amiante bureau 2121 / absence d'amiante cuisine RDC
<b>Liens avec les autres bâtiments</b>	Liens fonctionnels avec d'autres bâtiments du site	Communication avec le bâtiment Le Clos de l'Abbaye par deux galeries de liaisons au RDC Passerelle au R+2 au-dessus de la rue Ambroise Paré, reliant ce bâtiment aux Provinces (portes coupe-feu de part et d'autre)
	Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	Alimentations techniques depuis les Provinces : chauffage et ECS en relai depuis la chaufferie des Provinces, groupe électrogène derrière Les Provinces.
<b>Commentaire</b>	<b>Bâtiment relativement satisfaisant d'un point de vue technique mais nécessitant une rénovation importante pour aménager des unités de soins fonctionnelles, avec le risque d'une réduction importante de sa capacité d'accueil.</b> Nota : Présence d'une source sous le bâtiment avec système de pompe pour éviter les remontées d'eau en sous-sol.	





## 4. BÂTIMENT CLOS DE L'ABBAYE - 1976 (SITE PRINCIPAL)

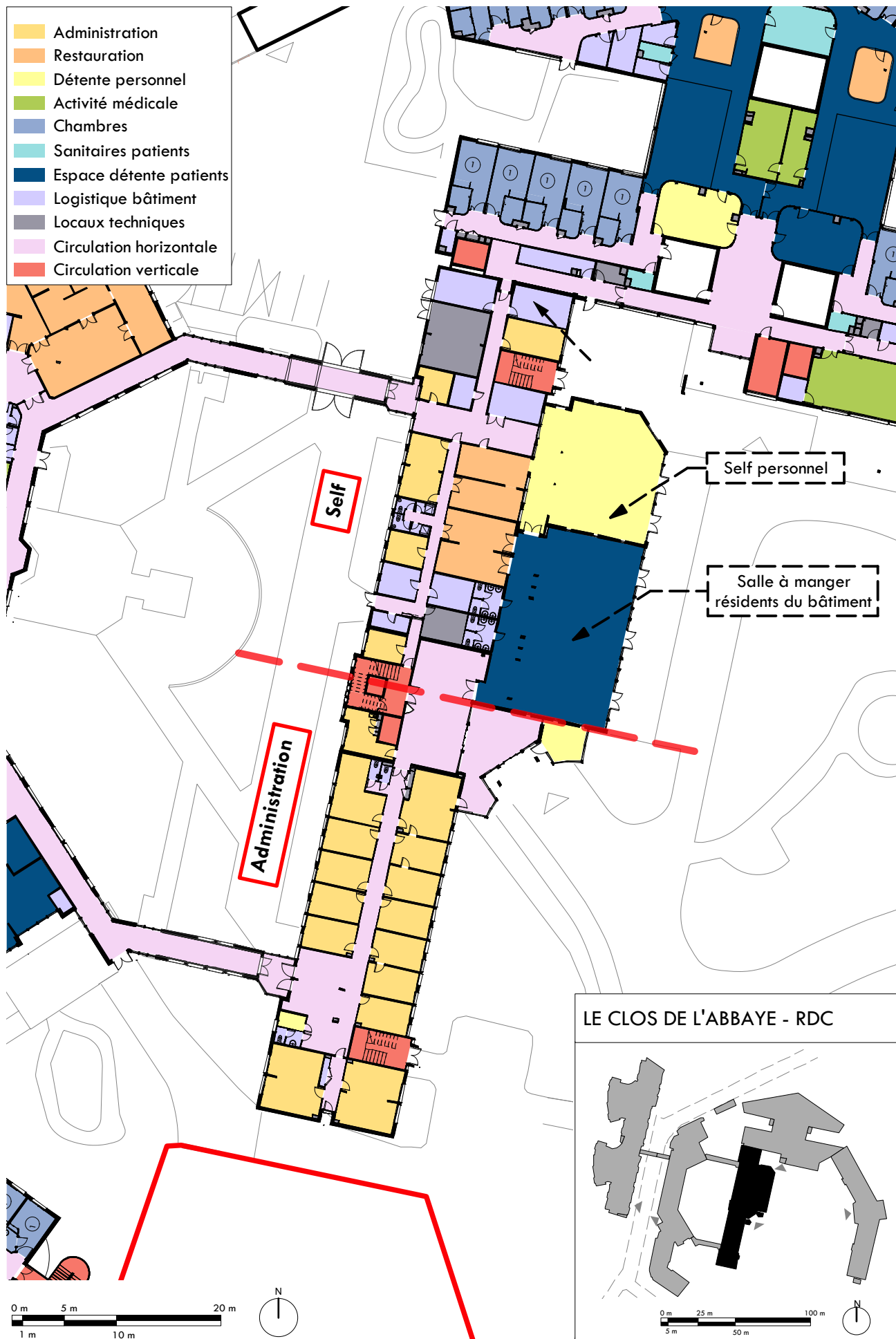
TABLEAU DES SURFACES ET NOMBRE DE LITS

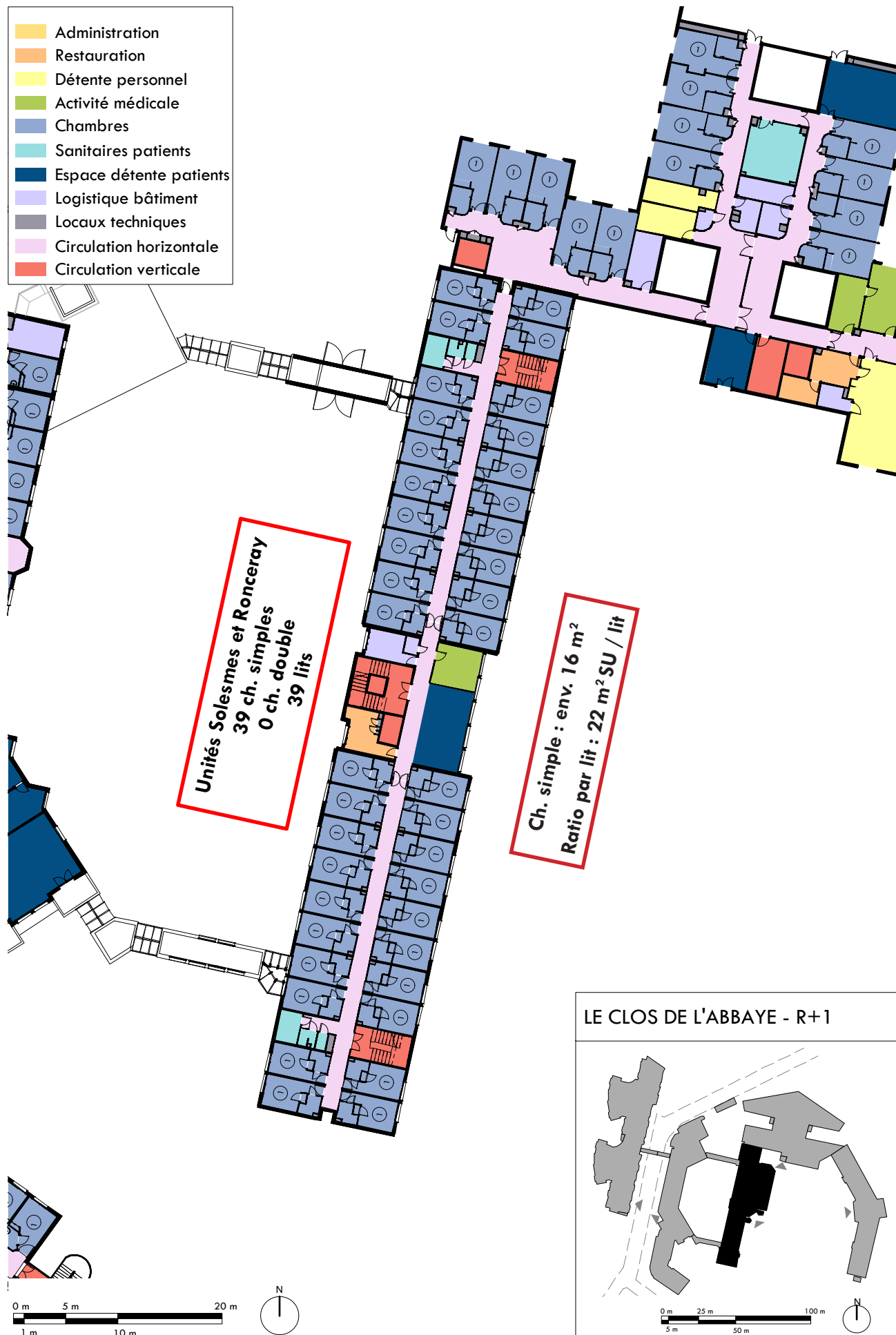
Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
<b>Le Clos de l'Abbaye</b>	<b>2 563 m<sup>2</sup> SU</b>	<b>3 218 m<sup>2</sup> SDO</b>		<b>78</b>		<b>78 lits</b>	<b>EHPAD polyvalent</b>
Combles	0	45					
R+2	756	934	Fontevraud	20		20	Unité EHPAD
			Bellefontaine	19		19	
R+1	755	934	Solesmes	20		20	Unité EHPAD
			Ronceray	19		19	
RDC	1 052	1 305	Administration, salles à manger résidents et personnel				Nota. Les résidents des 4 unités sont regroupés dans la salle à manger du RDC pour les repas
		Ratio SDO/SU : 1,26				41,26 m <sup>2</sup> SDO/lits	



### DEVENIR DU BÂTIMENT CLOS DE L'ABBAYE

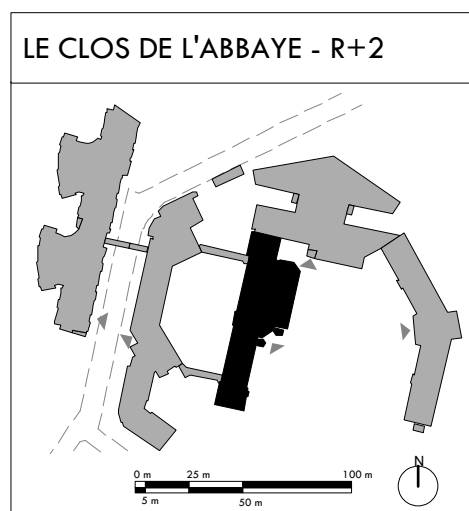
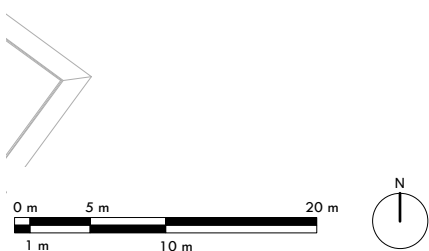
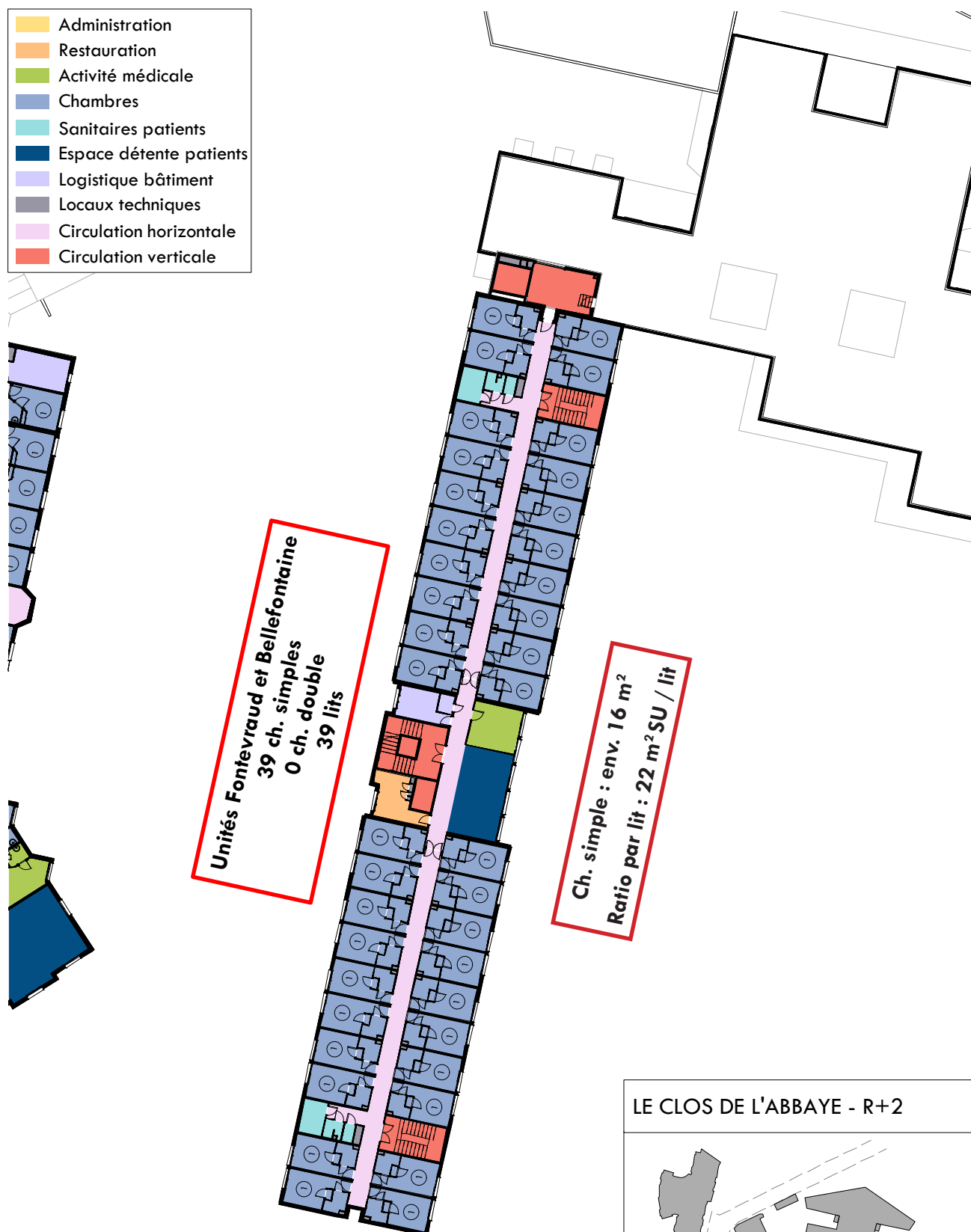
Dans le cadre des travaux de la tranche 1, objet du présent programme, le bâtiment Clos de l'Abbaye sera totalement démoli et la capacité en hébergement retrouvée dans les constructions neuves.













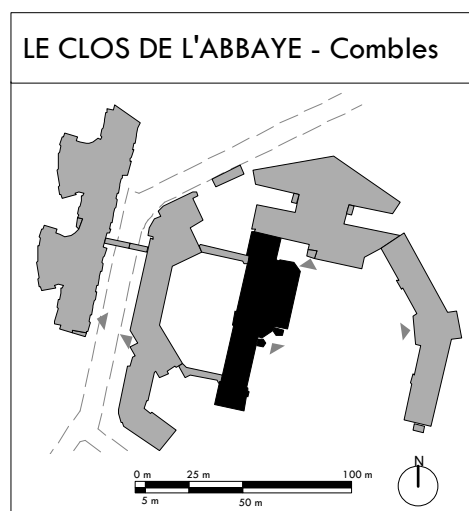
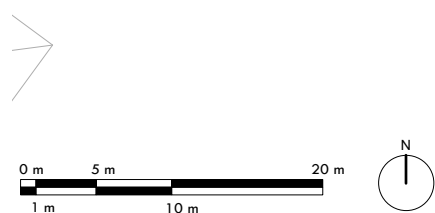
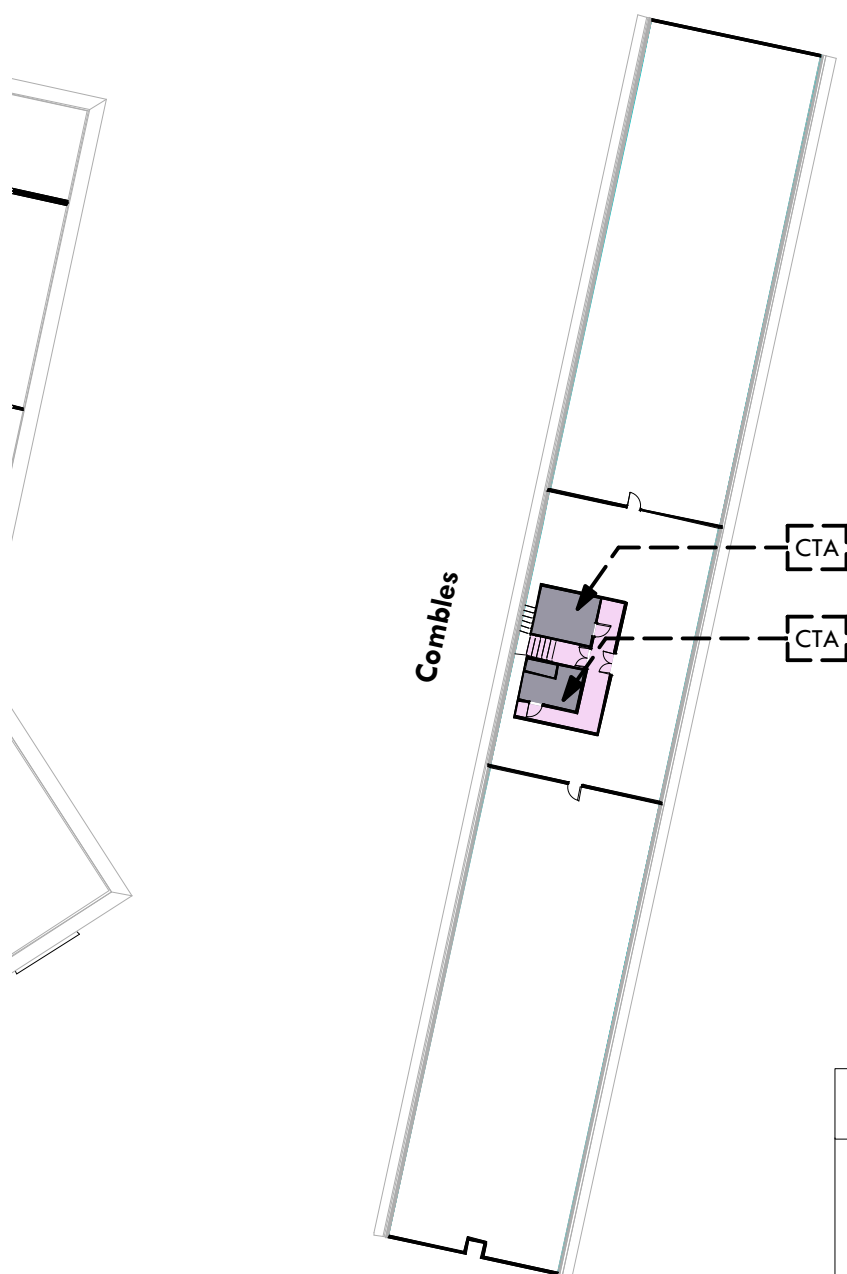




- Administration
- Restauration
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



	Administration
	Restauration
	Activité médicale
	Chambres
	Sanitaires patients
	Espace détente patients
	Logistique bâtiment
	Locaux techniques
	Circulation horizontale
	Circulation verticale



<b>Site Saint-Nicolas</b>		<b>Bâtiment Le Clos de l'Abbaye</b>
<b>Caractéristiques du bâtiment</b>	Année de construction et typologie du bâtiment	Construction : 1976 Bâtiment à R+2+Combles
	Usage actuel	RDC : accueil principal du site, administration, salles à manger résidents et personnel, locaux techniques 78 lits d'EHPAD répartis entre les étages (39 au R+1 et au R+2) organisées en 4 unités. Les chambres sont exiguës et sans douche mais présence de salles de bains collectives. Salle à manger au RDC pour toutes les unités. Combles aménageables
	Classement incendie	ERP 4ème catégorie type U (fluides médicaux)
	Structure constructive et clos couvert	Structure maçonnée Couverture ardoises Ravalement enduit
	État du second œuvre	Sols PVC d'origine Globalement en état d'usage avancé
	Installations techniques	Chaufferie au RDC alimentant également les Jardins de la Doutre (vétuste - à remplacer) Ventilation simple-flux (plusieurs caissons répartis - à remplacer) Alimentation en vide depuis production située au sous-sol du bâtiment Les Sources Système SSI en fin de vie Prévoir réfection totale de la plomberie : sanitaires chambres d'époque, réseau EF et ECS en acier galvanisé à remplacer, évacuations en fibre ciment et PVC en vide sanitaire à remplacer Appel malade obsolète 1 ascenseur monte malades 1200kg (1977) / 1 ascenseur 400 kg (1977)
	Interventions récentes (gros travaux < 10 ans)	Dossier de changement du SSI déposé le 12/10/2020, compris mise en œuvre de portes CF et autres réponses au PV de la commission de sécurité
	Conformité réglementaire (accessibilité / autre)	Suivant diag APAVE de 2010, largeur circulations et portes insuffisantes, ascenseurs non conformes, sanitaires chambres non PMR,... Sécurité : travaux programmés en 2020 suite à avis défavorable de la commission de sécurité (manque détection, désenfumage dégagements des locaux à sommeil,...) Avis défavorable le 05/11/2020 : manque portes CF, doute sur isolement des portes et parois des chambres (et potentiel calorifique important -meubles- dans celles-ci), absence de détection et désenfumage,...
<b>Liens avec les autres bâtiments</b>	Diagnosics réalisés (amiante, DPE...)	Rapport APAVE (2018) / installations électriques : RAS Amiante (DTA 2005) : présence d'amiante dans dalles de sol RDC, conduit en amiante ciment Amiante (RAT 2020) : présence d'amiante dans colle de plinthes R+1
	Liens fonctionnels avec d'autres bâtiments du site	Communication avec le bâtiment Eau vive par deux galeries de liaisons au RDC et avec les Jardins de la Doutre au RDC et R+1
<b>Commentaire</b>	Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	Chaufferie au RDC alimentant également les Jardins de la Doutre Alimentation en vide depuis production située au sous-sol du bâtiment Les Sources Alimentation secourue depuis groupe électrogène du bâtiment Les Provinces
	Bâtiment le plus vétuste du site qui répond mal à la prise en charge des résidents. <b>La rénovation du bâtiment paraît peu pertinente.</b>	

## 5. BÂTIMENT LES JARDINS DE LA DOUTRE - 2012 (SITE PRINCIPAL)

TABLEAU DES SURFACES ET NOMBRE DE LITS

Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
Les Jardins de la Doutre	2 009 m <sup>2</sup> SU	2 963 m <sup>2</sup> SDO		45		45 lits	EHPAD : 28 lits Alz. + 17 lits polyvalents
Toiture terrasse	0	29					
R+1	741	1 091	Schistes	17		17	Unité EHPAD
			Gloriettes	14		14	
RDC	1 268	1 843	Treilles	14		14	Unité Alzheimer
		Ratio SDO/SU : 1,47				65,84 m <sup>2</sup> SDO/lits	



### DEVENIR DU BÂTIMENT JARDINS DE LA DOUTRE

Dans le cadre des travaux de la tranche 1, objet du présent programme, les interventions sur le bâtiment Jardins de la Doutre seront réduites au minimum avec :

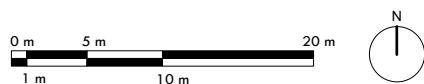
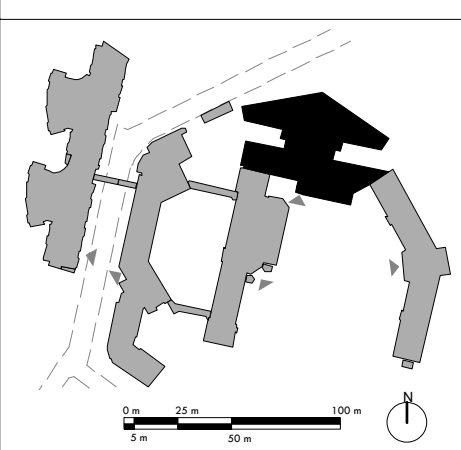
- **La mise en relation du bâtiment avec les nouvelles constructions sur les deux niveaux.**
- **Le réaménagement ponctuel ou des réaffectations de locaux en étage des espaces communs de l'unité pour retrouver une cohérence de fonctionnement d'une unité de 42 lits, entre les 17 hébergements maintenus dans ce bâtiment et les autres hébergements complémentaires qui seront localisés dans les nouvelles constructions.**
- La reprise des installations techniques lorsque cela est indispensable vis-à-vis du fonctionnement global du site (voir chapitre exigences techniques).

Les zones impactées par des réaffectations ou des réaménagements sont repérées par des entourages violets sur les plans des bâtiments pages suivantes.








- Administration
- Restauration
- Détente personnel
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



LES JARDINS DE LA DOUTRE - RDC





	Administration
	Restauration
	Détente personnel
	Activité médicale
	Chambres
	Sanitaires patients
	Espace détente patients
	Logistique bâtiment
	Locaux techniques
	Circulation horizontale
	Circulation verticale

**Ch. simple : env. 23 m<sup>2</sup>**  
**Ratio par lit : 44 m<sup>2</sup> SU / lit**

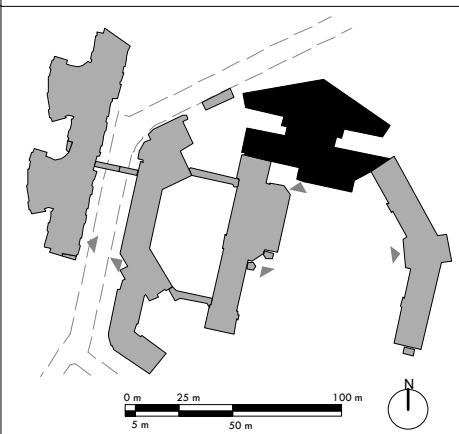
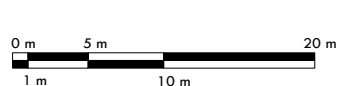
**Unités Schistes**  
**17 ch. simples**  
**0 ch. double**  
**17 lits**

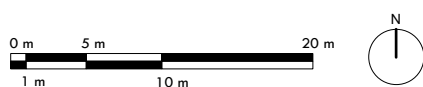
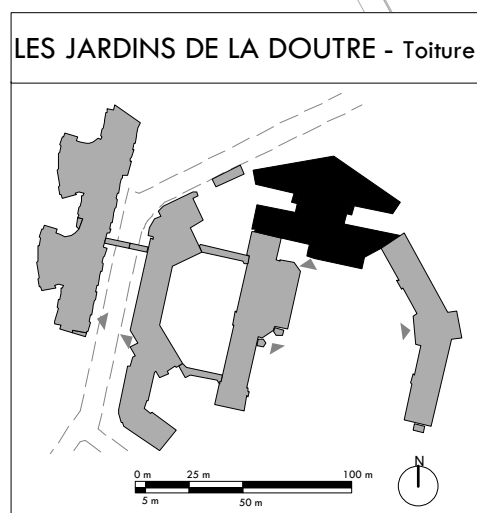
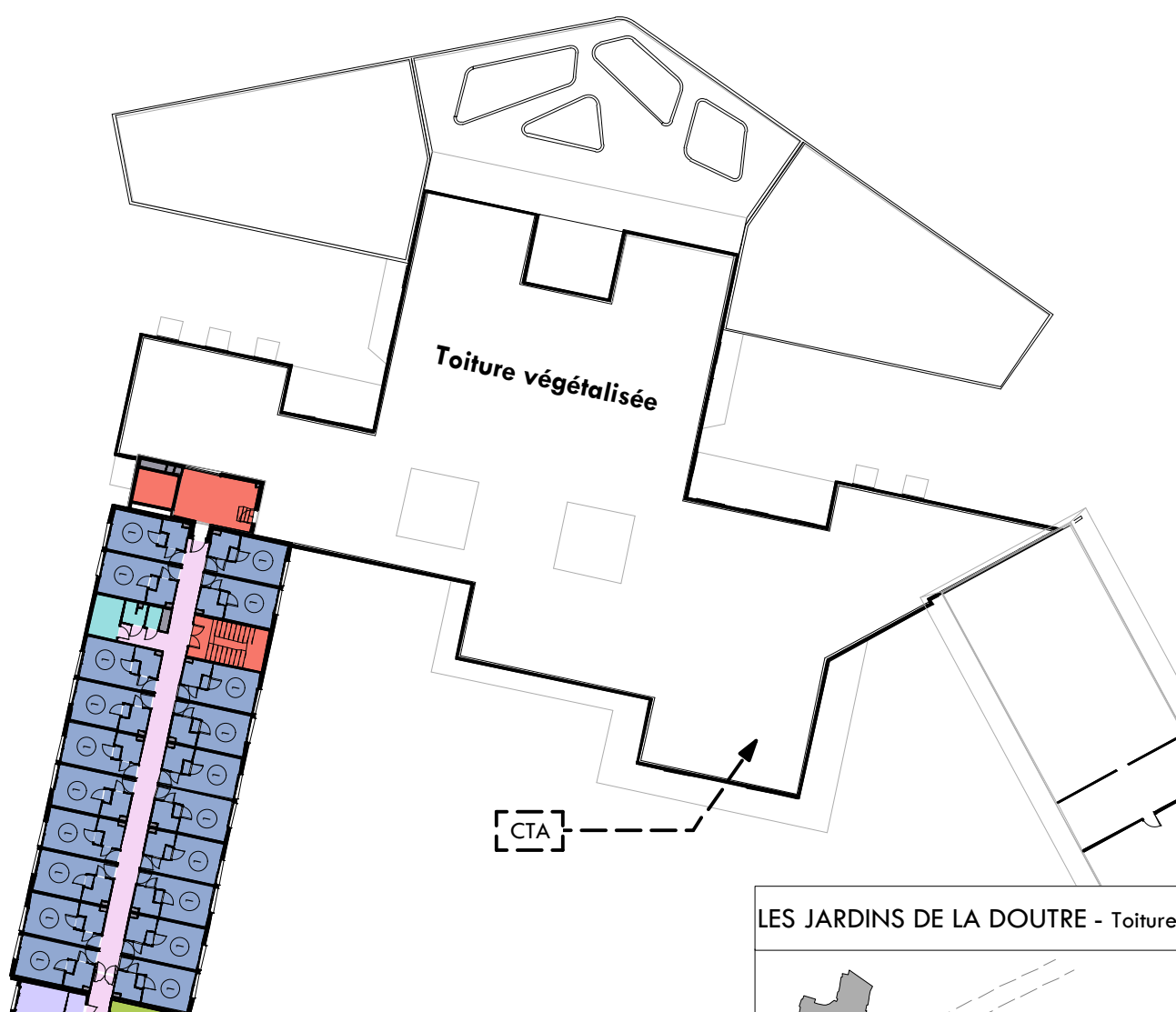
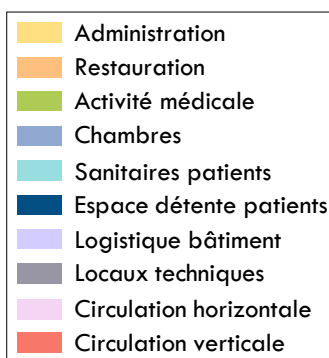
Salle de pause  
du personnel

Salle de réunion / SAM  
cloison amovible

Zone impactée  
par des réaffectations  
ou des réaménagements

LES JARDINS DE LA DOUTRE - R+1





## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Site Saint-Nicolas		Bâtiment Les Jardins de la Doutre
Caractéristiques du bâtiment	Année de construction et typologie du bâtiment	Construction : 2012 Bâtiment à R+1
	Usage actuel	45 lits EHPAD répartis en 28 lits EHPAD spécialisés Alzheimer en RDC organisés en 2 unités avec des espaces extérieurs liés et 17 lits EHPAD en R+1 fonctionnant en lien l'unité au R+1 des Sources. Toutes les chambres sont individuelles avec des cabinets de toilette équipés de douches. Aménagement de locaux communs pour l'ensemble du site au R+1 (salle de réunion, locaux de détente du personnel) car l'unité n'utilisait pas tous les locaux communs prévus initialement.
	Classement incendie	ERP 4ème catégorie type U (fluides médicaux)
	Structure constructive et clos couvert	Structure béton Terrasses végétalisées Façades RPE (décollement sur 25% -> réfection à prévoir)
	État du second œuvre	Etat correct étant donné la date de construction
	Installations techniques	Alimentation chauffage depuis la chaufferie située au RDC du bâtiment Le Clos de l'Abbaye Alimentation électrique depuis le bâtiment Le Clos de l'Abbaye Alimentation en vide depuis production située au sous-sol du bâtiment Les Sources CTA en toiture terrasse (double flux) Equipements centraux à remplacer Désenfumage mécanique 2 monte malades 1600kg et 2000 kg (2013)
	Interventions récentes (gros travaux < 10 ans)	Etanchéité refaite en 2019 sur les terrasses et balcons
	Conformité réglementaire (accessibilité / autre)	Accessibilité : bâtiment 2012 / conforme à la réglementation en vigueur à cette date Sécurité : Avis favorable de la commission de sécurité en 12/2020
Liens avec les autres bâtiments	Diagnostiques réalisés (amiante, DPE...)	Rapport APAVE (2018) / installations électriques : RAS
	Liens fonctionnels avec d'autres bâtiments du site	Bâtiment reliant Le Clos de l'Abbaye et Les Sources au RDC et R+1
Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	Bâtiment totalement alimentés par les autres bâtiments du site. Alimentation chauffage et électricité depuis Le Clos de l'Abbaye, alimentation en vide depuis Les Sources. Alimentation secourue depuis groupe électrogène du bâtiment Les Provinces
Commentaire	<b>Batiment le plus récent du site en bon état général.</b> Positionnement du bâtiment permettant de liasonner les bâtiments les plus anciens du site, Les Sources et Clos de l'Abbaye. Aménagement spécifique à la prise en charge Alzheimer. <b>La surface de l'étage interroge sur usage, car trop petite pour y installer une unité.</b>	



## 6. BÂTIMENT LES SOURCES - 1983 (SITE PRINCIPAL)

**TABLEAU DES SURFACES ET NOMBRE DE LITS**

Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
Les Sources	1 730 m <sup>2</sup> SU	2 460 m <sup>2</sup> SDO		51	10	71 lits	EHPAD polyvalent
Combles	109	205					
R+1	804	1 098	Val d'Araize	14	2	18	Unité EHPAD
			Val d'Ombree	13	3	19	
RDC	817	1 123	Aubance	11	2	15	Unité EHPAD
			Brionneau	13	3	19	
R-1	0	34					
		Ratio SDO/SU : 1,42				34,65 m <sup>2</sup> SDO/lits	

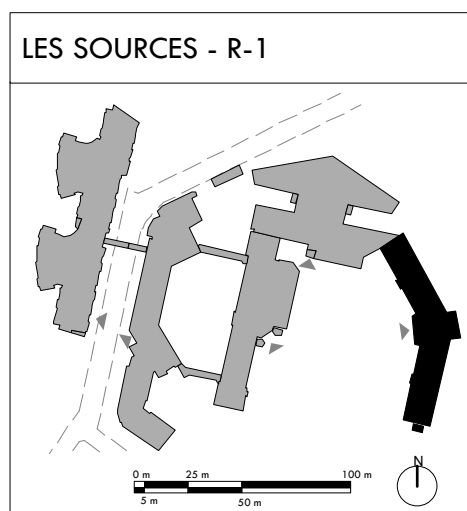
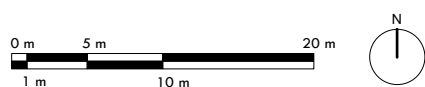
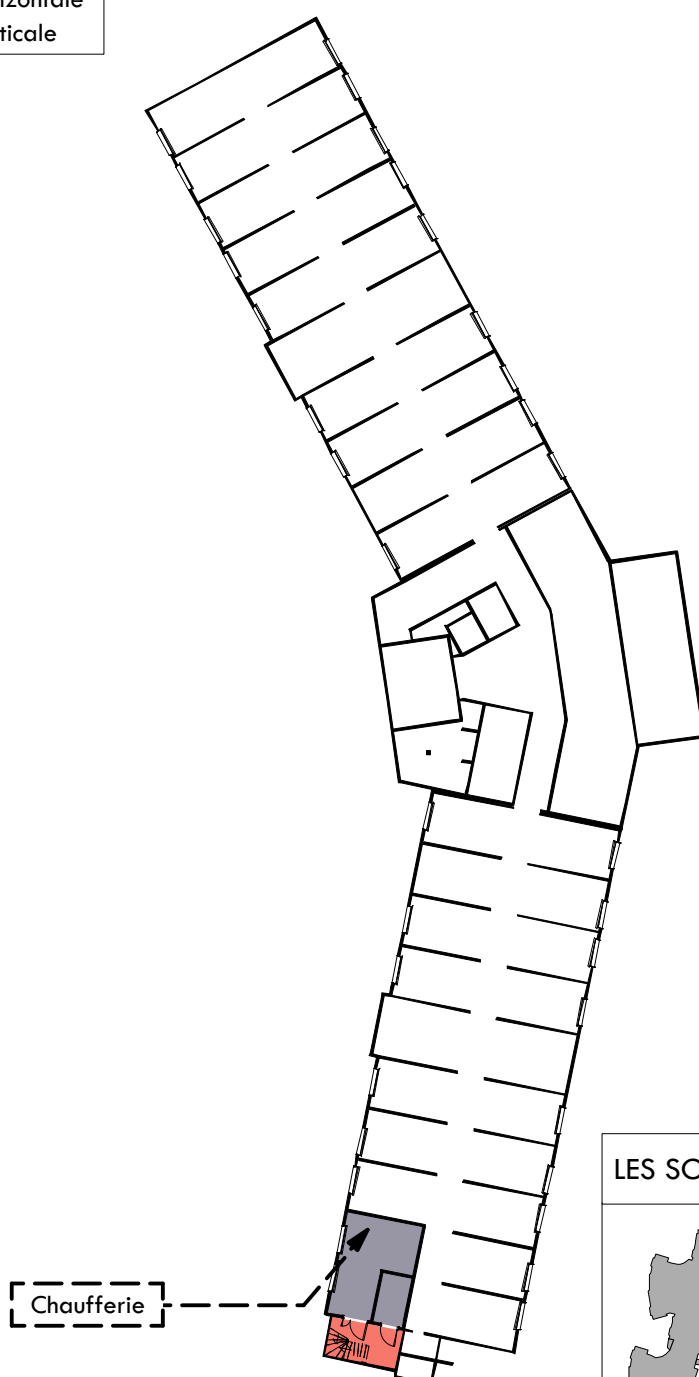


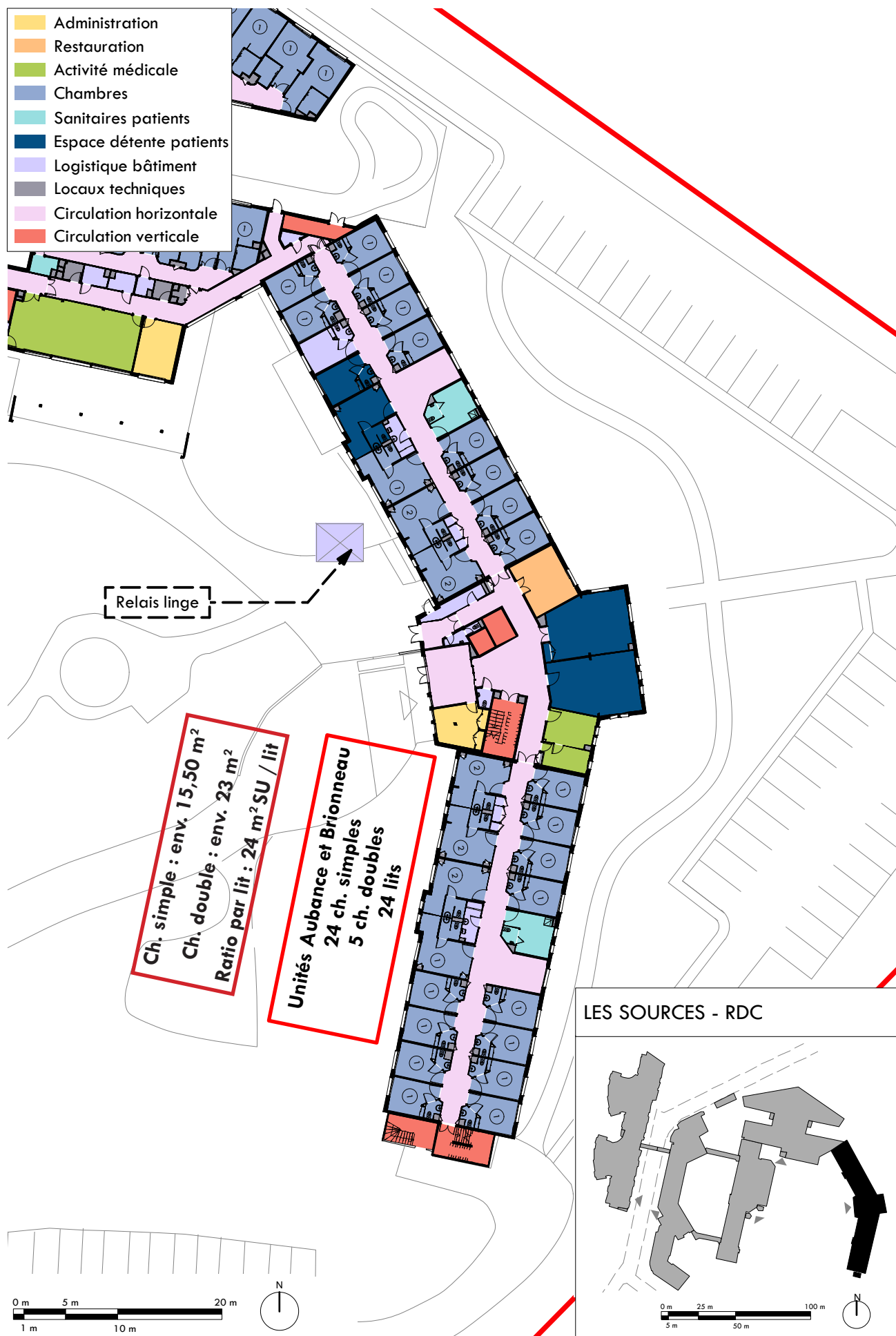
### DEVENIR DU BÂTIMENT LES SOURCES

Dans le cadre des travaux de la tranche 1, objet du présent programme, le bâtiment Les Sources sera totalement démoli et la capacité en hébergement retrouvée dans les constructions neuves.

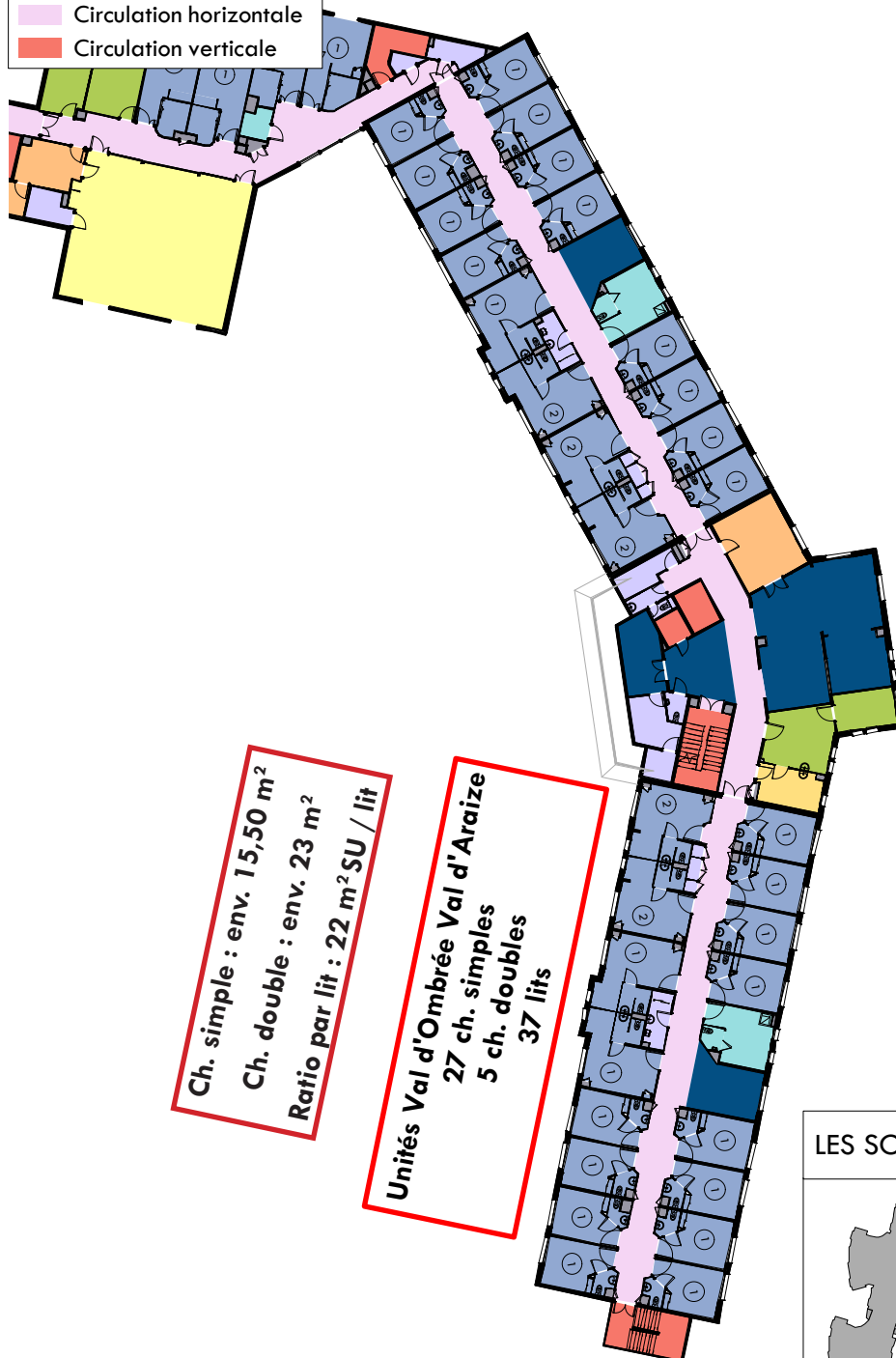


- Administration
- Restauration
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



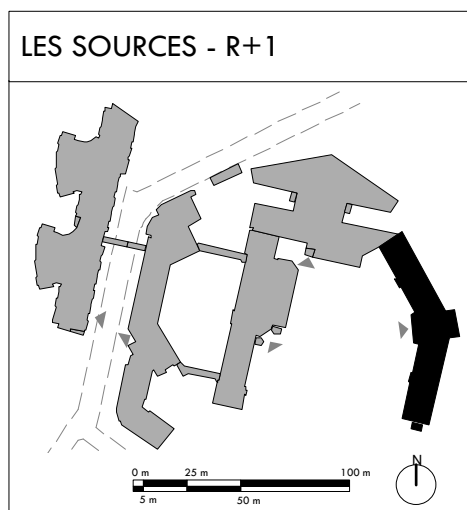
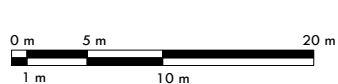


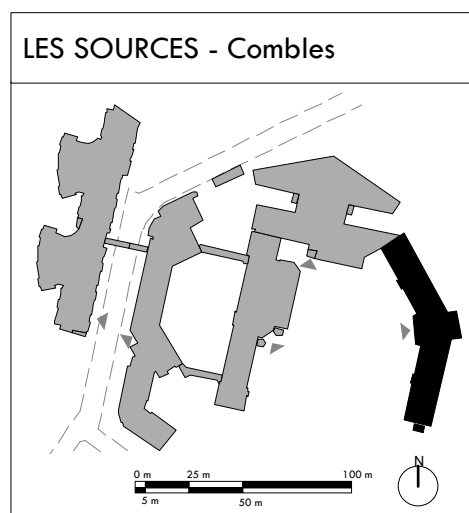
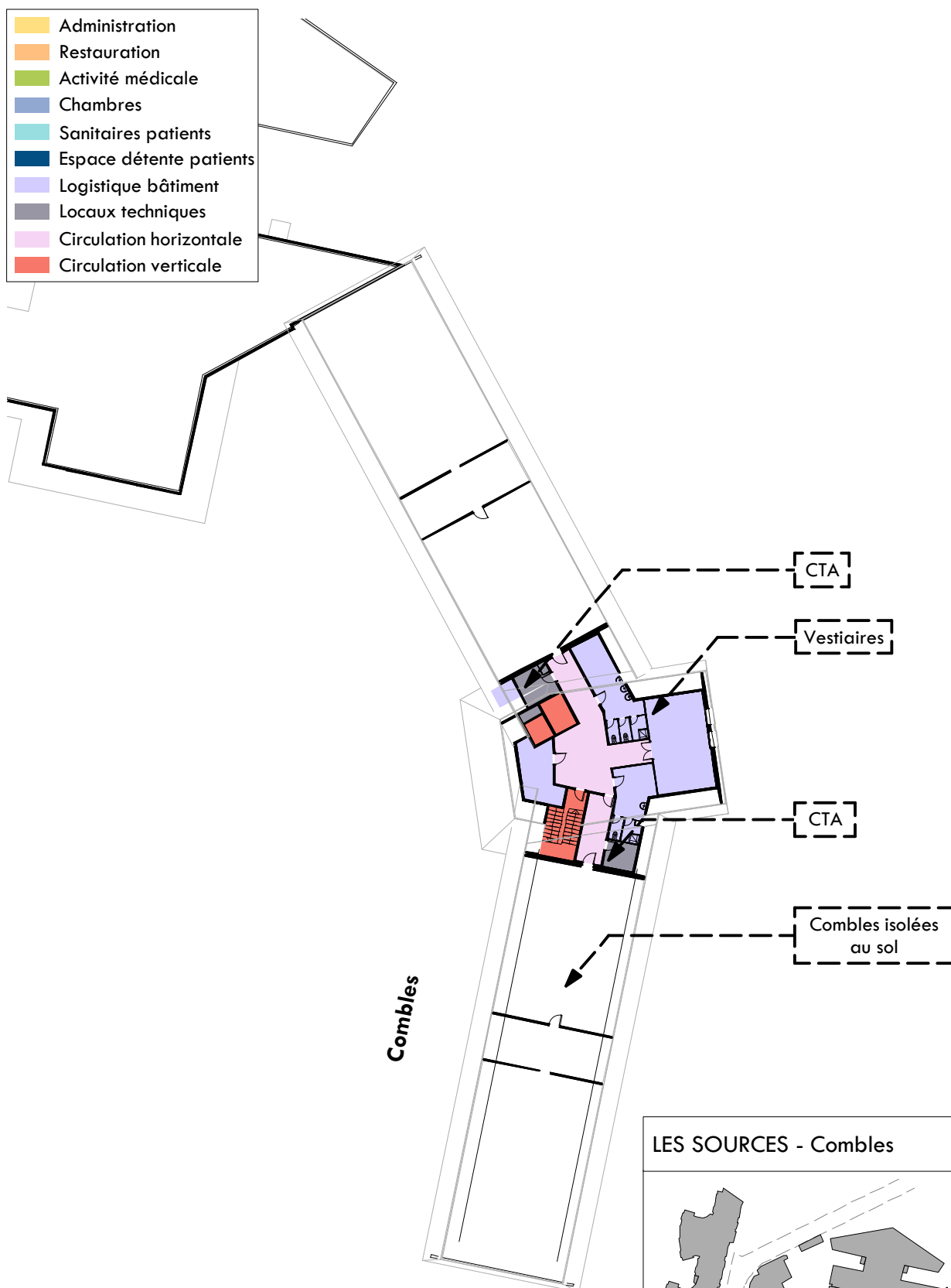
- Administration
- Restauration
- Activité médicale
- Chambres
- Sanitaires patients
- Espace détente patients
- Logistique bâtiment
- Locaux techniques
- Circulation horizontale
- Circulation verticale



**Ch. simple : env. 15,50 m<sup>2</sup>**  
**Ch. double : env. 23 m<sup>2</sup>**  
**Ratio par lit : 22 m<sup>2</sup> SU / lit**

**Unités Val d'Ombree Val d'Araize**  
**27 ch. simples**  
**5 ch. doubles**  
**37 lits**





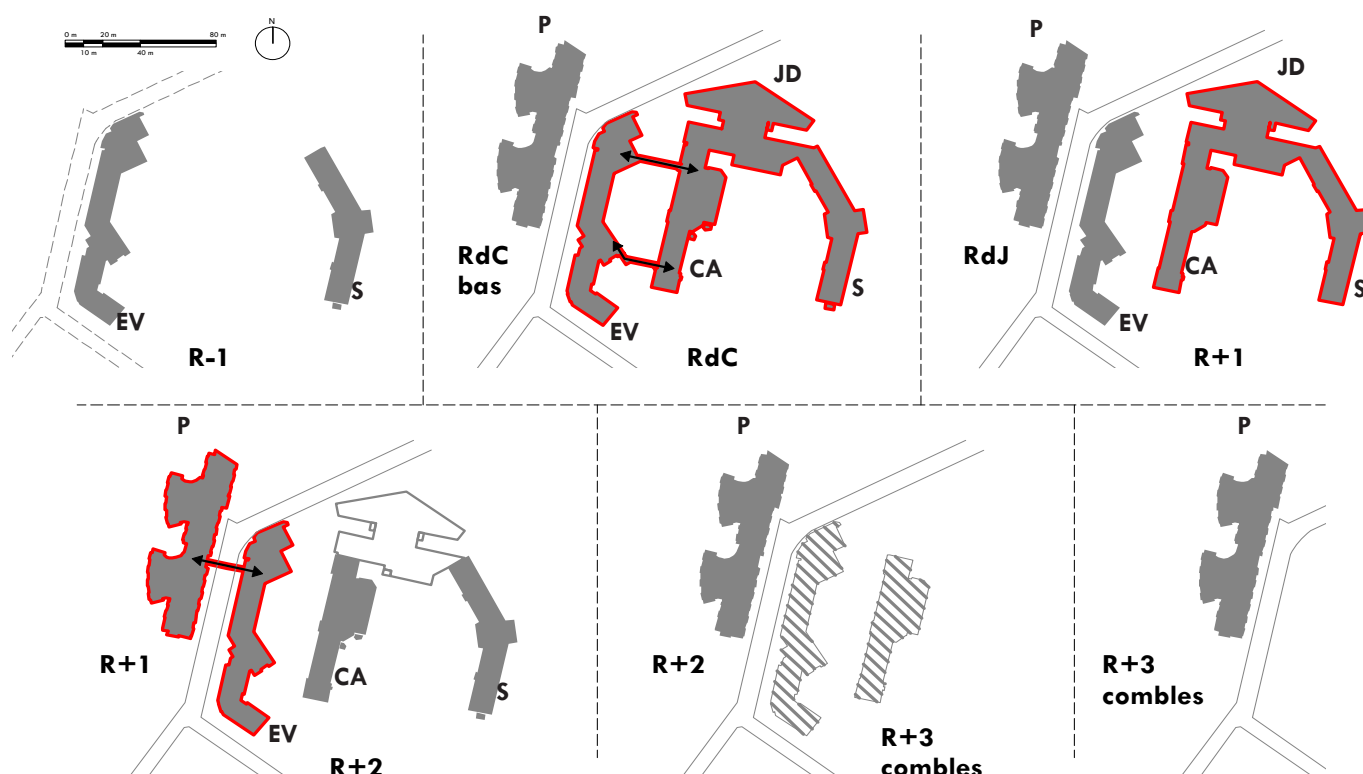
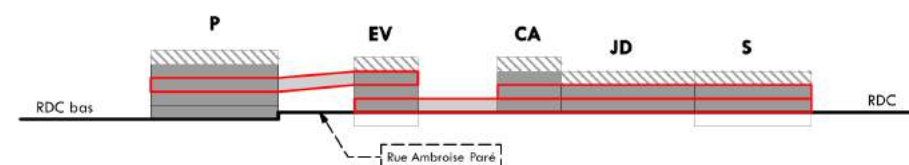
## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Site Saint-Nicolas		Bâtiment Les Sources
Caractéristiques du bâtiment	Année de construction et typologie du bâtiment	Construction : 1983 Bâtiment à R+1+Combles, SU sous-sol très ponctuel (34m <sup>2</sup> )
	Usage actuel	R-1 : Chaufferie 71 lits d'EHPAD répartis (37 au RDC, 34 au R+). Les chambres sont exigues et sans douches, non adaptées à la dépendance avec encore 10 chambres doubles. Présence de salles de bains collectives et espaces de vie au centre de chaque niveau (4 unités de soins). Combles : espaces de détente du personnel, reste des combles non aménagées
	Classement incendie	ERP 4ème catégorie type U (fluides médicaux)
	Structure constructive et clos couvert	Structure maçonnée Couverture ardoises Ravalement enduit Châssis vitrés bois/alu des chambres à remplacer (coulissants - non étanches)
	État du second œuvre	Sols PVC d'origine, locaux vétustes (ménage, salles de bains collectives notamment) Globalement en état d'usage avancé
	Installations techniques	Chaufferie au sous-sol (indépendante pour ce seul bâtiment) - vétuste 2 CTA double flux en combles, d'origine : à remplacer Production de vide au sous-sol, alimentant également les bâtiments Le Clos de l'Abbaye et Les Jardins de la Doutre 1 (seul) ascenseur monte-malades 1350 kg (1983)
	Interventions récentes (gros travaux < 10 ans)	Système de sécurité incendie remplacé en 2011 (lors de la construction des jardins de la Doutre) Office relais rénovés récemment
	Conformité réglementaire (accessibilité / autre)	Suivant diag APAVE de 2010, éclairage circulations insuffisant, ascenseurs non conformes, sanitaires chambres non PMR,... Sécurité : absence de désenfumage mécanique / Avis favorable de la Commission de sécurité en 12/2020
	Diagnostics réalisés (amiante, DPE...)	Rapport APAVE (2018) / installations électriques : manque coupures d'urgence Amiante (DTA 2005) : présence d'amiante dans coffrages volets roulants tous niveaux Amiante (RAT 2020) : absence d'amiante chambres 8/18/44
Liens avec les autres bâtiments	Liens fonctionnels avec d'autres bâtiments du site	Communication avec les Jardins de la Doutre au RDC et R+1. Les lits au R+1 des Jardins de la Doutre s'appuient sur le poste de soins des Sources.
	Liens techniques avec d'autres bâtiments du site	Production de vide au sous-sol, alimentant également les bâtiments Le Clos de l'Abbaye et Les Jardins de la Doutre Alimentation secourue depuis groupe électrogène du bâtiment Les Provinces
Commentaire	Bâtiment vétuste qui répond mal à la prise en charge des résidents. <b>La rénovation du bâtiment paraît peu pertinente.</b>	



## 7. SYNTHÈSE DES SURFACES ET DES LITS PAR BÂTIMENT ET PAR NIVEAU

Coupe schématique



Niveaux communicants

Niveaux avec activités

Niveaux sans activités  
(LT en sous-sol ou combles)

<b>Ventilation des surfaces par bâtiment et par niveau aujourd'hui</b>	<b>21 563 m<sup>2</sup> SDO</b>
------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

Site annexe		Site principal			
Les Provinces 2002	Rue	L'Eau vive 1990	Le Clos de l'Abbaye 1976	Les Jardins de la Doutre 2012	Les Sources 198
260 m <sup>2</sup> SDO		20 m <sup>2</sup> SDO	45 m <sup>2</sup> SDO		
1 887 m <sup>2</sup> SDO		1 137 m <sup>2</sup> SDO	934 m <sup>2</sup> SDO	29 m <sup>2</sup> SDO	205 m <sup>2</sup> SDO
1 967 m <sup>2</sup> SDO		1 414 m <sup>2</sup> SDO	934 m <sup>2</sup> SDO	1 091 m <sup>2</sup> SDO	1 098 m <sup>2</sup> SDO
2 159 m <sup>2</sup> SDO		1 754 m <sup>2</sup> SDO	1 305 m <sup>2</sup> SDO	1 843 m <sup>2</sup> SDO	1 123 m <sup>2</sup> SDO
1 335 m <sup>2</sup> SDO		989 m <sup>2</sup> SDO			34 m <sup>2</sup> SDO
<b>7 608 m<sup>2</sup> SDO</b>		<b>5 314 m<sup>2</sup> SDO</b>	<b>3 218 m<sup>2</sup> SDO</b>	<b>2 963 m<sup>2</sup> SDO</b>	<b>2 460 m<sup>2</sup> SDO</b>
35%		25%	15%	14%	11%

<b>Ventilation des lits par bâtiment et par niveau aujourd'hui</b>	<b>408 lits</b>
--------------------------------------------------------------------	-----------------

Site annexe		Site principal			
Les Provinces 2002	Rue	L'Eau vive 1990	Le Clos de l'Abbaye 1976	Les Jardins de la Doutre 1990	Les Sources 198
40 lits EHPAD		27 lits USLD	39 lits EHPAD		
40 lits EHPAD		PASA	39 lits EHPAD	17 lits EHPAD	37 lits EHPAD
44 lits EHPAD		40 lits USLD	39 lits EHPAD	17 lits EHPAD	37 lits EHPAD
Accueil de jour		23 lits USLD		28 lits EHPAD-Alz.	34 lits EHPAD
<b>124 lits EHPAD</b>		<b>90 lits USLD</b>	<b>78 lits EHPAD</b>	<b>17 lits EHPAD</b> <b>28 lits EHPAD-Alz.</b>	<b>71 lits EHPAD</b>
30%		22%	19%	4%	17%

# Pôle médico-social Saint-Nicolas à Angers

## Ventilation des surfaces et des lits par bâtiment et par niveau

Données transmises par le CHU d'Angers

Bâtiment et nom des unités	SU	SDO	Noms unités ou activités	Chambres à 1 lit	Chambres à 2 lits	Nbre de lits	Commentaires
<b>Les Provinces</b>	<b>5 132 m² SU</b>	<b>7 608 m² SDO</b>		<b>124</b>		<b>124 lits</b>	<b>EHPAD polyvalent + 6 places d'accueil de jour</b>
Combles	0	260					
R+2	1 314	1 887	Poitou	20		20	Unité EHPAD
			Saintonge	20		20	
R+1	1 336	1 967	Bretagne	20		20	Unité EHPAD
			Normandie	20		20	
RDJ (rez-de-jardin)	1 586	2 159	Maine	12		12	Unité EHPAD
			Anjou	20		20	+ 6 places d'accueil de jour
RDC	896	1 335	Touraine	12		12	
			Logistique				
		Ratio SDO/SU : 1,48				61,35 m² SDO/lits	
<b>L'Eau vive</b>	<b>3 358 m² SU</b>	<b>5 314 m² SDO</b>		<b>74</b>	<b>8</b>	<b>90 lits</b>	<b>90 lits USLD + PASA 14 places</b>
Combles	0	20	Combles				
R+2	713	1 137	Roseaux	23	2	27	unité USLD
			Bleuets	17	2	21	
R+1	968	1 414	Genêts	15	2	19	unité USLD + PASA
			Iris	19	2	23	unité USLD
RDC	540	995	Pôle médical / Restauration				
	677	759	Logistique et stockage				
R-1	460	989					
		Ratio SDO/SU : 1,58				59,04 m² SDO/lits	
<b>Le Clos de l'Abbaye</b>	<b>2 563 m² SU</b>	<b>3 218 m² SDO</b>		<b>78</b>		<b>78 lits</b>	<b>EHPAD polyvalent</b>
Combles	0	45					
R+2	756	934	Fontevraud	20		20	Unité EHPAD
			Bellefontaine	19		19	
R+1	755	934	Solesmes	20		20	Unité EHPAD
			Ronceray	19		19	
RDC	1 052	1 305	Administration, salles à manger résidents et personnel				Nota. Les résidents des 4 unités sont regroupés dans la salle à manger du RDC pour les repas
		Ratio SDO/SU : 1,26				41,26 m² SDO/lits	
<b>Les Jardins de la Doutré</b>	<b>2 009 m² SU</b>	<b>2 963 m² SDO</b>		<b>45</b>		<b>45 lits</b>	<b>EHPAD : 28 lits Alz. + 17 lits polyvalents</b>
Toiture terrasse	0	29					
R+1	741	1 091	Schistes	17		17	Unité EHPAD
			Gloriettes	14		14	
RDC	1 268	1 843	Treilles	14		14	Unité Alzheimer
		Ratio SDO/SU : 1,47				65,84 m² SDO/lits	
<b>Les Sources</b>	<b>1 730 m² SU</b>	<b>2 460 m² SDO</b>		<b>51</b>	<b>10</b>	<b>71 lits</b>	<b>EHPAD polyvalent</b>
Combles	109	205					
R+1	804	1 098	Val d'Araize	14	2	18	Unité EHPAD
			Val d'Ombree	13	3	19	
RDC	817	1 123	Aubance	11	2	15	Unité EHPAD
			Brionneau	13	3	19	
R-1	0	34					
		Ratio SDO/SU : 1,42				34,65 m² SDO/lits	
<b>TOTAUX</b>	<b>14 792 m² SU</b>	<b>21 563 m² SDO</b>	<b>TOTAUX</b>	<b>372 ch 1 lit</b>	<b>18 ch 2 lits</b>	<b>408 lits</b>	<b>318 lits EHPAD : 290 EHPAD polyvalent + 28 EHPAD Alzheimer</b>
				<b>390 chambres</b>			<b>90 lits USLD</b>
		Ratio SDO/SU : 1,46					<b>+ 1 accueil de jour de 6 places</b>
							<b>+ 1 PASA 14 places</b>
							52,85 m² SDO/lits

