

DOSSIER DE PRESSE

MAISONS HOSPITALIERES DE SENART

Rétablissement psychiatrique et inclusion sociale pour tous.



Maître d'ouvrage : **Les ailes déployées** | Assistant Maîtrise d'Ouvrage : **SETEC Organisation** | Promoteur immobilier : **CAREIT Promotion** | Maître d'œuvre : **Lazo & Mure Architectes**



L'ASSOCIATION LES AILES DÉPLOYÉES

Les ailes déployées, anciennement Société Parisienne d'Aide à la Santé Mentale (SPASM), est une association reconnue d'intérêt général, créée en 1959 par le Docteur Jolivet, qui **accompagne les personnes vivant avec des troubles psychiques, ou en situation de handicap psychique ou mental** dans les soins, l'insertion, l'habitat et l'emploi.

Elle propose à **Paris et en Ile-de-France** une **offre de soins diversifiée dans les champs sanitaire et médico-social au sein de ses 18 unités** et établissements qui travaillent en partenariat avec de nombreuses équipes publiques ou privées, associatives ou lucratives.

Les missions de l'association Les ailes déployées peuvent se résumer comme suit :

- Soigner et favoriser l'intégration sociale en participant aux soins, à l'accompagnement et au développement des personnes souffrant de troubles et handicaps psychiques afin que s'améliorent leur santé, leur qualité de vie et leur expérience sociale et professionnelle.
- Promouvoir la réflexion et la recherche pour favoriser les améliorations thérapeutiques et pédagogiques. Contribuer à leur diffusion.
- Contribuer à faire évoluer les regards et les comportements à l'égard des personnes souffrant de troubles et handicaps psychiques, en participant à des actions d'information et de formation pour le grand public, les associations d'usagers, les usagers et les professionnels.
- Initier et développer des actions de prévention et de promotion de la santé auprès des personnes à risque.

Ses priorités :

- Accueillir et reconnaître chaque personne dans sa souffrance, sa dépendance, ses capacités d'expression, ses liens et interactions avec son entourage,
- Respecter leur altérité pour les aider à construire leur subjectivité,
- Les entendre comme acteurs responsables ; prendre en compte leurs aspirations, leurs limites et les nôtres,
- Les soutenir dans leur parcours de rétablissement et de développement de leur potentiel.

L'engagement des professionnels pluridisciplinaires :

- Individualiser les soins et l'accompagnement de chaque personne au long de son parcours en adaptant et diversifiant leurs pratiques,
- Intégrer l'entourage familial du sujet, son environnement social et professionnel, dans les actions thérapeutiques et pédagogiques,
- Travailler en partenariat avec les autres professionnels médicaux, paramédicaux et sociaux qui entourent le sujet afin de permettre la continuité et la diversité de son itinéraire,
- Partager et développer leur culture au sein de l'association et plus généralement au sein de la cité.

PRESENTATION GENERALE DU PROJET



L'association Les ailes déployées a pour ambition de contribuer et apporter « une réponse accompagnée pour tous » en Seine-et-Marne, département expérimentateur en Ile-de-France.

Alors que la loi de modernisation du système de santé du 26 janvier 2016 pose la question d'une nécessaire organisation des soins et du parcours de santé, de soins, de vie des patients, l'association Les ailes déployées a toujours eu pour vocation, depuis leur création, la considération des personnes dans leur globalité, afin de répondre au mieux à leurs besoins et attentes et les soutenir dans leur parcours de rétablissement.

Une prise en charge, un soutien et un accompagnement qui se traduisent assurément par une intervention coordonnée et concertée des différents acteurs (personnel interne, médecine de ville, centre de santé, réseau de santé, établissements et services sociaux et médico-sociaux, ...) afin de prendre en compte, non seulement le soutien médical prédominant, mais aussi les facteurs touchant au social, à l'éducatif, au soutien professionnel, à l'éducation thérapeutique, à l'environnement familial...

L'expertise de l'association Les ailes déployées dans la prise en charge de patients en santé mentale permettra de répondre à cet enjeu et à contribuer à la nouvelle organisation de l'offre de soins du territoire.

Les activités :

Le futur site est destiné à accueillir l'établissement de Bois-le-Roi de l'association Les ailes déployées et de nouvelles structures sur autorisation de l'Agence Régionale de Santé :

- Relocalisation de l'établissement de l'association Les ailes déployées situé à Bois-le-Roi (77) - **hospitalisation complète** en psychiatrie – d'une capacité de 55 lits
- Création d'une **unité Passerelle**, centre de postcure psychiatrique de 20 lits
- Création d'un **hôpital de jour** psychiatrique de 25 places

L'Agence Régionale de Santé a émis un avis favorable (notification de décision n°DOS 2019-810) pour ces trois demandes.

A terme, de nouveaux services ou extension de services pourront venir compléter la palette de l'offre de réhabilitation psychosociale du site. Une réserve foncière est donc prévue pour ces futures possibilités d'extension.

L'AMBITION DU PROJET

Accompagner le virage inclusif de la psychiatrie est l'un des objectifs majeurs du futur site dénommé « les Maisons Hospitalières de Sénart ».

La proposition est de créer une offre de soins et d'accompagnement s'appuyant sur le concept de « rétablissement » et vise à faciliter l'inclusion dans le logement, dans le monde protégé et/ou ordinaire du travail, dans la cité.

Il s'agit de d'approfondir, d'étoffer le monde des relations sociales des personnes connaissant, ou ayant connu, des épisodes de troubles d'ordre psychique, troubles qui dans la plupart des cas ont généré, génèrent ou généreront un handicap susceptible d'entraver l'autonomie et l'insertion.

Ce projet visera également à minimiser, autant que possible, les ruptures de parcours de vie de ces personnes.

Il s'inscrit dans le Plan Régional de Santé 2, publié en juillet 2020 par l'Agence Régionale de Santé de l'Île-de-France qui désigne la Seine-et-Marne comme département prioritaire pour le développement de l'offre en soins en Santé mentale.

La création des Maisons Hospitalières de Sénart répond plus particulièrement aux priorités thématiques détaillées dans la 3ème partie du PRS, « Santé mentale » pour son offre sanitaire et « Santé et autonomie des personnes handicapées » pour son offre médico-sociale.

Elles participeront à la poursuite de l'offre hospitalière francilienne exposée notamment dans le « volet médico-social » du « programme de l'investissement en matière sanitaire et médico-sociale ».



Focus sur les Maisons Hospitalières de Cergy

Forte de son expérience de Maisons Hospitalières à Cergy-le-Haut, l'association Les ailes déployées souhaite dupliquer ce dispositif en Seine-et-Marne.

Inauguré en 2011, ce site accueille aujourd'hui trois unités :

- La Maison Partenaires, unité d'hospitalisation temps plein, d'une capacité de 71 lits
- L'Espace de Jour Réhab (EJR), hôpital de jour d'une capacité de 25 patients
- L'unité Passerelle, espace de transition vers l'autonomie, comportant 15 chambres individuelles

L'objectif est de proposer en Seine-et-Marne cette nouvelle forme de soins de réadaptation psychiatrique, de réhabilitation psychosociale et d'accompagnement selon des valeurs chères à l'association Les ailes déployées :

- Le souci de promouvoir pour les personnes accueillies des passerelles stables avec le milieu ordinaire.
- L'implication du patient et de ses aidants autour de la prise en charge, du projet de soin et de vie et de son parcours vers son rétablissement.

LOCALISATION DU PROJET

Les Maisons hospitalières de Sénart seront à proximité immédiate du centre-ville de Savigny-le-Temple, sur un terrain de 25142 m² proposé par l'EPA Sénart.

Le terrain, situé sur la ZAC de Villebouvet, est à quelques minutes à pied de la gare ferroviaire (trains et RER D) et de multiples commerces.

La desserte routière est aisée et la parcelle sera prochainement desservie par une station de la future ligne T-ZEN, bus à haut niveau de service circulant en site propre, reliant Sénart à Corbeil-Essonnes et bientôt à Melun.

A proximité immédiate de la parcelle, se situent :

- La MDPH 77 (Maison Départementale de la Seine-et-Marne)
- L'Association de Villebouvet (accueil et réinsertion de traumatisés crâniens et autres victimes de lésions cérébrales acquises)
- La Maison du Ginkgo et son cabinet infirmier
- Le Centre Accueil Thérapeutique Temps Partiel (C.A.T.T.P.) du Centre Hospitalier de Melun

Avec 30 260 habitants au recensement de 2015, Savigny-le-Temple est la cinquième ville la plus peuplée du département après Chelles, Meaux, Melun et Pontault-Combault. Savigny-le-Temple, village rural à l'origine, est intégré à la ville nouvelle de Sénart, et connaît alors une hausse spectaculaire de sa population. Il s'agit d'une agglomération de ville en pleine expansion où se développent des structures ou associations socio-culturelles, des équipements sportifs... services complémentaires et nécessaires au développement de notre projet.

Savigny-le-Temple est au cœur du périmètre de l'opération d'intérêt national de la ville nouvelle de Sénart et membre du territoire de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart.

L'EPA Sénart a pour mission de contribuer à impulser, mettre en œuvre et accompagner le développement des 10 communes de l'Opération d'Intérêt National de Sénart, au sein de l'agglomération de Grand Paris Sud. L'OIN de Sénart compte aujourd'hui 125 000 habitants, 7 500 entreprises et 44 000 emplois. Chaque année, L'EPA Sénart y génère la création de plus de 1 000 emplois et la construction d'environ 600 logements. Il participe ainsi activement à la production de logements en Île-de-France et à son attractivité économique. Pour en savoir plus :

www.epa-senart.fr



Le site en quelques clés :

- A 35 kms au sud-est de Paris,
- 353 000 habitants au sein de 23 communes sur 120 km²
- +9.2% de croissance d'emploi au cours des 5 dernières années
- 18 gares RER D, 260 kms de réseau de bus, 220 kms de pistes cyclables, 3500 hectares d'espaces naturels
- 20 000 étudiants au sein de 14 établissements d'enseignement supérieur dont 4 grandes écoles
- 18 500 entreprises
- 138 000 emplois
- 131 000 logements



UNE OFFRE DE SOIN INSCRITE DANS SON TERRITOIRE

L'emplacement sur l'axe central du département, jonction entre les territoires Nord et Sud, permettra de développer notre partenariat avec les 3 groupements hospitaliers de Seine-et-Marne :

- Le Groupement Hospitalier de l'Est Francilien : CH de Meaux, CH de Jossigny et CH Coulommiers
- Le Groupement Hospitalier du Sud de l'Île de France : CH de Melun.
- Le Groupement Hospitalier du Sud Seine-et-Marne : CH de Nemours – Fontainebleau – Montereau.

Il nous permettra également de poursuivre nos partenariats franciliens actuels avec les autres établissements sanitaires publics et privés du territoire :

- Le Centre Hospitalier de Provins.
- Et les cliniques privées : clinique de l'Ange Gardien, clinique du château de Perreuse (Nord-Est Seine et Marne), et la clinique du Pays de Seine (Sud Seine et Marne).

Cet emplacement est également limitrophe du département de l'Essonne nous rapprochant des hôpitaux du Sud Francilien et de l'EPS Barthélémy Durand, secteur Ste Geneviève des Bois.



LE PROJET ARCHITECTURAL

Les objectifs qui ont guidé le projet :

Une architecture qui puisse dialoguer avec le contexte : Pour s'intégrer dans un tissu urbain préexistant, le projet se doit d'entretenir avec ce dernier une relation de proximité significative. Il apparaît aussi nécessaire et indispensable de clarifier et de hiérarchiser les flux. Il s'agit là d'une conversation entre un bâtiment et son environnement reliés par leurs espaces extérieurs.

Une architecture qui puisse conférer une identité à ce projet (notamment le caractère d'accueil) : il convient d'exprimer, par la volumétrie, les principales composantes du programme, qu'il s'agisse des espaces collectifs ou ceux individuels et plus domestiques, et ce afin d'offrir des repères structurants et suffisamment différenciés pour les patients.

Une organisation fonctionnelle facilitant le travail du personnel et la vie des personnes accueillies : il s'agit de mettre en place un dispositif architectural doté de lieux ouverts et accueillants, économes en distances à parcourir, où le repérage spatial soit facilité pour tous.

- Pour le personnel, cela se traduit par des liaisons rapides facilitant une présence permanente. Ainsi, la position des locaux de soins est centralisée, dans une situation privilégiée d'accueil, d'information, de contrôle et de filtre.
- Pour les personnes accueillies, cela implique une organisation spatiale facilement identifiable, allant des espaces de vie collectifs (salles d'activités, restaurant) en liaison directe avec l'extérieur, vers les espaces de nuit (les chambres), plus intimes qui ménagent des lieux en retrait, plus calmes, où chacun pourra se retrouver.





Implantation et programme :

Considérant la topographie, l'ensoleillement, mais aussi les exigences du programme sur la gestion des flux et des espaces extérieurs dédiés, l'implantation du projet a été structurée en premier lieu autour de la géométrie du tissu urbain existant et son réseau viaire afin de mettre en place une synergie entre ville et projet.

Au cœur du dispositif, l'**espace transitionnel, véritable agora**, s'ouvre largement et de part et d'autre sur un jardin clos, côté nord et un patio, côté sud. L'agora irrigue les différents éléments programmatiques dont le restaurant qui se prolonge par une large terrasse sur le patio.

La figure du projet s'attache à identifier, **sur une superficie de près de 6 400 m²**, les différentes parties constitutives du programme :

- Au premier plan, un volume horizontal sur 3 niveaux orienté est-ouest, fractionné en plusieurs modules sur les deux étages supérieurs. Il accueille au rez-de-chaussée l'administration ainsi que la logistique et aux niveaux 1 et 2 l'**unité d'hospitalisation complète**.
- Sur le côté nord-ouest, un volume à simple rez-de-chaussée s'organise autour d'un jardin dédié et abrite l'**hôpital de jour**. Sa géométrie marque la limite de l'espace public et renforce également la direction de l'accès piétons aux Maisons hospitalières. Cet ensemble permet de qualifier un « devant » minéral : le parvis est dédié à l'accès principal et aux stationnements et; l'« arrière » végétal, réservé aux personnes accueillies qui seront non seulement protégées mais aussi, au calme dans le patio ou le jardin clos.
- Enfin, côté nord du site, l'**unité Passerelle** est structurée le long d'une rue intérieure sur laquelle 2 maisonnettes sur R+1 accueillent les 4 appartements duplex.

Cette distinction claire entre les parties constitutives du programme vise aussi à une identification et à une appropriation du lieu par les habitants du lieu, ainsi qu'à la solidité des repères qu'ils s'y (re)construisent. L'ensemble tend à créer des lieux où la prise en charge adaptée de chaque individu puisse être possible. Un dispositif qui puisse être vécu non pas comme une rupture avec la vie précédente mais, bien au contraire, qui puisse s'inscrire dans une continuité menant à un retour à la vie en société.



Espaces extérieurs :

Le projet induit une réflexion globale sur l'ensemble du site. L'objectif est d'établir un dialogue entre le bâti et le site, pour permettre aux résidents d'accéder à des espaces extérieurs aux échelles variées, dans lesquels ils se sentiront sécurisés. L'aménagement vient appuyer le projet architectural en mettant l'accent sur une différenciation claire des situations et des ambiances tout en profitant au mieux de la course du soleil.

Le projet bénéficie de trois espaces traités différemment :

- **Le parvis** constituera un bel espace d'accueil mis en valeur par sa végétalisation mais aussi par un éclairage approprié et un mobilier adapté. Il devient un lieu remarquable et marque bien entendu l'accès au nouvel édifice. Un espace végétal structuré par un alignement d'arbres de hautes tiges et par des haies arbustives accompagne le cheminement piéton à l'ombre des feuillages. Cet aménagement confère au parvis un caractère paysagé qui contribue à mettre les locaux du rez-de-chaussée en retrait des flux pour une meilleure intimité.
- **Le patio** permet aux personnes accueillies de trouver refuge au cœur du projet dans un espace sécurisé bordé par le bâti. Une large terrasse se prolonge au pied de la façade vitrée de l'espace transitionnel mais aussi du restaurant. Elle se prolonge par un espace végétalisé bordé de cheminements ou à l'ombre des grands arbres, où chacun pourra trouver sa place. Cet ensemble offre ainsi, tantôt la possibilité d'activités extérieures (repas et animations diverses), tantôt une occupation plus statique de contemplation. Sa composition délimite une zone de potager en lien avec la cuisine. De larges jardinières surélevées pourront y être installées et être utilisées comme support d'activité thérapeutique de jardinage. L'ensemble constitue un véritable lieu de vie et d'échange, facilement praticable et ombragé.
- **Le jardin « paysage »** : Entre l'espace transitionnel et l'hébergement postcure ou Unité Passerelle, une bande végétale laisse entrer la végétation environnante à l'intérieur de projet et permet également au projet de s'ouvrir sur l'extérieur. Cet entre-deux plus intime permet de créer la marge de recul nécessaire pour mettre à distance l'unité Passerelle du cœur du projet. Ce jardin essentiellement végétal sera traité à la manière d'une bande paysagère naturelle où les graminées pourront au gré des saisons coloniser le lieu de manière aléatoire.

LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Le programme environnemental s'attache à traduire les ambitions de l'association Les ailes déployées en matière de construction durable et détaille les diverses considérations environnementales et les caractéristiques des éléments à prendre en compte pour la conception, réalisation et l'exploitation des Maisons Hospitalières de Sénart.

Le projet s'engage dans une démarche visant à l'obtention de plusieurs Labels reconnaissant son aspect Bâtiment Durable : la certification HQE (Haute qualité environnementale) et la démarche BDF (Bâtiment durable francilien)

Le référentiel HQE demande un suivi de projet et des exigences élevés. Le système de management de l'opération (SMO) permettra de suivre les indicateurs et d'assurer le niveau « Excellent » qui est visé. Il met l'accent sur le choix des produits et des systèmes, un chantier à faible impact environnemental, une gestion de l'énergie maîtrisée, une maintenance facilitée et pérenne, un confort hygrothermique et un confort visuel.

La démarche Bâtiment Durable Francilien est un dispositif collaboratif et contextualisé qui apportera une approche transversale au référentiel HQE, visant à prendre en compte l'intégration du site dans son environnement d'un point de vue économique et sociétal. Le projet vise le niveau « Bronze ».

Le programme environnemental est indissociable du programme technique, du programme performantiel et du programme d'exploitation-maintenance. L'ensemble des éléments du projet sont travaillés dans les exigences du programme environnemental et vice-versa.

L'ensemble de ces éléments doit permettre l'élaboration d'un projet approprié à l'accueil de personnes vulnérables au travers d'une haute qualité d'usage ainsi que d'une haute qualité de confort et de santé tout en minimisant son impact sur l'environnement.



LE CALENDRIER DU PROJET

Le programme technique détaillé a été établi par l'association Les ailes déployées et l'Assistant Maitrise d'Ouvrage qui l'accompagnera tout au long de l'opération (SETEC Organisation).

L'association Les ailes déployées a choisi d'opter pour un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour mener à bien le projet immobilier. Ainsi, une consultation de Promoteurs a été lancée en février 2020 en vue de choisir un promoteur. **Le lauréat a été désigné début juillet 2020.**

Dates clés :

- **Novembre 2020** : Signature du Contrat de Promotion Immobilière et de la promesse de vente du terrain
Dépôt du permis de construire
- **Juillet 2021** : Signature de l'acte de vente du terrain
Démarrage du chantier de construction
- **2^e trimestre 2023** : Ouverture des Maisons Hospitalières de Sénart

CAREIT

Le groupe CAREIT est une plateforme de services exclusivement dédiée à la santé et au médico-social avec une expertise forte en immobilier.

Depuis sa création en 2016, CAREIT accompagne les acteurs de la santé et du médico-social pour contribuer au développement d'une meilleure prise en charge des personnes âgées ou en situation de handicap, les enfants ou les personnes malades.

CAREIT articule son offre de services autour de 3 métiers :

- Conseil dans l'investissement immobilier,
- Asset management & property management,
- Management de projets (assistance à Maîtrise d'Ouvrage & promotion immobilière).

Les équipes de CAREIT ont notamment accompagné sur plusieurs années les opérateurs de l'offre de soins en France dans la transformation de leur parc immobilier.

Par ailleurs, depuis juillet 2017, CAREIT a acquis, la société AMO Partenaires, aujourd'hui dénommée CAREIT Project Management. Spécialisée dans les missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, elle dispose d'une expérience de plus de 10 ans dans la gestion de projets de construction, d'extension ou de restructuration de leurs établissements.

En juin 2018, CAREIT Promotion est créée pour développer des opérations clé-en-main sous la forme de Contrat de Promotion Immobilière et Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Elle s'appuie sur les ressources opérationnelles de CAREIT Project Management (12 collaborateurs).

CAREIT Promotion réalise actuellement en VEFA deux EHPAD et une clinique de Soins de Suite et de Rééducation Fonctionnelle pour le groupe KORIAN, ainsi qu'un village d'enfants en CPI pour la fondation ACTION ENFANCE, pour un montant total de 50M€. D'autres projets sont engagés, dont la valeur cumulée atteint 80M€.

LAZO & MURE

Lazo & Mure est une agence d'une quinzaine de personnes dont la dynamique est celle d'un groupe s'appuyant sur des talents individuels, motivés aujourd'hui par la réalisation de projets qui seront toujours d'actualité demain. Depuis 1998, l'agence a participé à plus de 100 concours et compte plus de 30 projets réalisés.

Le changement climatique, l'accroissement de la population urbaine, l'évolution des modes de vie configurent les programmes du futur et imposent souplesse et adaptabilité.

Les solutions sont mixtes et complexes, impliquant souvent l'imbrication de thématiques contradictoires. Nous imaginons des lieux qui créent du lien, mêlent les chemins et stimulent le « vivre ensemble ». Lazo & Mure, c'est un état d'esprit.

C'est avec exigence, créativité et un certain goût du défi que nous appréhendons notre travail. À l'heure de la réalité virtuelle et de la dématérialisation de l'architecture au profit de l'image, notre réflexion veille à une pratique concrète. Quand nous évoquons l'architecture, nous ne parlons pas de produits, mais bien des lieux où se jouent les différentes scènes qui animent la vie.

Un établissement comme celui-ci ne peut en aucun cas être un équipement collectif anonyme. Au contraire, il doit pouvoir signifier un lieu où l'identité de chacun soit favorisée et respectée.

Pour nous, cela impose un soin et une attention particulière concernant la nature des espaces à concevoir. L'architecture doit pouvoir conforter la vocation thérapeutique des lieux en garantissant l'agréable et en minimisant le désagréable, en lui procurant une matérialité qui doit sans détours favoriser une dimension d'accueil, d'apaisement, d'agrément, de facilité... et ce aussi bien pour les soignants que pour les soignés.

Antonio Lazo & Edouard Mure

CONTACTS PRESSE

CAREIT : Agathe Lobet | agathe.lobet@conseil.care | 06 26 28 69 66

Les ailes déployées : Azadeh Dauvergne | a.dauvergne@lad.fr | 06 32 22 73 30