

BROCHURE SYNTHÉTIQUE



Construction de l'EHPAD de Marcq en Baroeul

Etablissement médico-Social

Avril 2026

Brochure synthétique

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY
Tel: 02 37 51 13 27
gdeco@gdeco.fr

GD
ECO

Table des matières

1	Carte d'identité de l'opération	2
1.1	Caractéristiques de l'opération	2
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle	3
1.3	Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activités.....	6
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	7
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs	7
2.2	Axonométrie.....	8
2.3	Niveau Rdc	9
2.4	Niveau R+1	10
2.5	Niveau R+2	11

1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD MARCQ EN BAROEUL**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **8 649,88 m²**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Groupement**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **Synaps**

Architectes : **Dehaene Partenaires**

Bureau d'études structure : **Manning et EODD**

Bureau d'études technique : **Manning et EODD**

Bureau de contrôle :

Coordonnateur Sécurité :

1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1 PRESENTATION DE LA STRUCTURE EXISTANTE

Marcq-en-Barœul est une commune française située dans le département du Nord, en région Hauts-de-France. Elle appartient à la Métropole européenne de Lille et se situe à un carrefour stratégique entre Paris, Bruxelles et Londres.

Le site de l'opération est implanté à l'angle de la rue du Pavé Stratégique et de la rue du Docteur Ducroquet, au nord de la commune. Il se situe à proximité d'un secteur résidentiel. Le terrain est bordé, sur sa frange ouest, par une voie ferrée en contrebas, et au sud par une zone agricole.

Actuellement, la résidence des Provinces du Nord est située dans le quartier du Lazaro, à Marcq-en-Barœul, en plein cœur de ville. Elle dispose d'une capacité d'accueil de 118 lits, dont 24 lits en unité de vie Alzheimer (UVA), incluant 34 % de lits habilités à l'aide sociale, ainsi qu'un accueil de jour de 12 places et un PASA.

Historiquement, le bâtiment présente un atout important en termes d'attractivité. Toutefois, son aménagement intérieur ne répond plus aux exigences réglementaires attendues pour un EHPAD. Les chambres sont hétérogènes en termes de surface, certaines ne disposent pas de salle de bain individuelle, et l'organisation en trois pavillons distincts ne permet pas une gestion optimale des ressources humaines.

Lors de la phase d'analyse du projet, l'hypothèse d'une rénovation du bâtiment existant a été envisagée. Cependant, les contraintes liées à une intervention en site occupé, ainsi que certaines problématiques techniques non résolues à long terme (notamment la présence de demi-niveaux), ont conduit à privilégier la construction d'un nouveau bâtiment. Ce choix permet de répondre aux enjeux énergétiques actuels et futurs, tout en offrant un niveau de confort élevé et adapté aux besoins des résidents.

1.2.2 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 118 lits, intégrant un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) de 14 places, un accueil de jour ainsi qu'une unité de vie protégée (UVA) dédiée à l'accompagnement des résidents atteints de troubles neurodégénératifs de type Alzheimer. Développé sur une surface utile d'environ 5 500 m², cet équipement a pour vocation de relocaliser l'ensemble des activités de la résidence des Provinces du Nord dans un cadre architectural renouvelé, fonctionnel et qualitatif.

L'établissement est conçu comme un véritable lieu de vie avant d'être un équipement médico-social. À ce titre, une attention particulière est portée à la qualité des espaces, à leur lisibilité et à leur capacité à recréer un environnement rassurant, inspiré des codes de l'habitat traditionnel. Toutes les chambres sont individuelles et disposent d'une salle de bain privative, garantissant confort, intimité et dignité aux résidents.

L'organisation architecturale repose sur des unités de vie à taille humaine, favorisant les interactions sociales tout en respectant les besoins individuels. Les espaces communs sont pensés pour être polyvalents et évolutifs, permettant d'alterner entre des usages collectifs (animations, rencontres, activités thérapeutiques) et des moments plus intimes. L'ensemble des lieux de vie bénéficie d'un accès direct ou facilité à des espaces extérieurs (terrasses, jardins), contribuant au bien-être des résidents et à leur ouverture sur l'environnement.

Une attention particulière est portée à la qualité des vues, notamment en étage, avec des aménagements paysagers soignés et des toitures entièrement végétalisées, évitant toute perception d'éléments techniques. L'objectif est de proposer un cadre apaisant, sécurisé et stimulant, en lien avec le projet urbain et paysager de la commune. La conception en R+1 maximum pour les espaces de vie (avec possibilité de sous-sol technique) garantit une échelle adaptée, limitant le sentiment d'enfermement et favorisant l'accessibilité.

Le projet intègre également une forte dimension fonctionnelle, visant à optimiser les organisations de travail et à améliorer les conditions d'exercice des équipes pluridisciplinaires (soignants, thérapeutes, personnels administratifs et techniques). La proximité des unités, la lisibilité des circulations et la séparation des flux contribuent à une meilleure efficacité globale, au service du parcours de vie et de soins des résidents.

Sur le plan environnemental, le bâtiment s'inscrit dans une démarche ambitieuse de haute performance énergétique et de développement durable. Il vise notamment les certifications NF Habitat HQE™ et Passivhaus, ainsi que les labels BEPOS Effinergie 2017 ou RE2020. La conception bioclimatique (orientation, isolation renforcée, étanchéité à l'air, ventilation performante) permet d'assurer un confort thermique optimal en toute saison, sans recours à des systèmes de chauffage traditionnels.

Le projet intègre également des solutions innovantes en matière de gestion des ressources : récupération et gestion des eaux pluviales, optimisation énergétique, réduction des déchets et recours à la domotique pour améliorer le confort, la sécurité et la maîtrise des consommations. Chaque résident pourra bénéficier d'un confort thermique individualisé, renforçant la qualité de vie au quotidien.

Enfin, au-delà de ses performances techniques et fonctionnelles, le projet porte une ambition humaine forte. Il s'appuie sur des valeurs de bienveillance, d'engagement, de reconnaissance et d'adaptabilité, en cohérence avec une prise en charge globale et personnalisée. L'établissement est pensé comme un lieu ouvert, convivial et accueillant, favorisant les liens avec les familles et les proches, et permettant à chacun de s'approprier pleinement son lieu de vie.

1.2.3 L'UNITE ALZHEIMER ET LE PASA

- Ils permettent une prise en charge individualisée du résident ainsi que le maintien des acquis dans la réalisation des actes de la vie quotidienne (AVQ), tout en favorisant le travail sur les fonctions mémorielles. L'accompagnement personnalisé vise à préserver l'autonomie, tant dans les gestes du quotidien que dans les capacités cognitives.

- Ils favorisent le travail sur les repères, l'accompagnement, le bien-être et les activités, contribuant ainsi à la sérénité du résident. Par ailleurs, le PASA constitue un cadre sécurisant et rassurant pour les personnes atteintes de troubles cognitifs de type démence
- Ils répondent aux besoins d'autonomie et d'intimité. Ils permettent une prise en charge individualisée, en dehors du cadre collectif, afin de redonner à la personne sa singularité. L'accompagnement prend en compte son histoire de vie, son environnement familial et son rythme, dans une logique de valorisation de son individualité.
- Ils répondent aux exigences réglementaires (accessibilité, sécurité incendie, etc.). Dans le cadre d'un projet neuf, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les bureaux d'études ainsi que les contrôles de conformité veillent au respect de l'ensemble des normes en vigueur.

1.2.4 UNITES D'HEBERGEMENT CLASSIQUE

- Elles permettent une prise en charge individualisée du résident, en proposant un hébergement offrant le confort du domicile, tout en bénéficiant des services d'une structure collective. Un accompagnement personnalisé est ainsi mis en place afin de maintenir les acquis et l'autonomie, tant dans la réalisation des actes de la vie quotidienne (AVQ) que dans les fonctions cognitives.
- Elles favorisent le maintien de l'autonomie et répondent aux attentes actuelles des résidents, en s'appuyant notamment sur une qualité de prestations hôtelières et sur la personnalisation de la prise en charge.
- Elles répondent aux besoins d'autonomie et d'intimité. L'ensemble des chambres individuelles dispose de sanitaires privatifs et d'un espace optimisé permettant aux résidents d'aménager leurs effets personnels, contribuant ainsi à recréer un environnement familial.
- Elles répondent aux exigences réglementaires (accessibilité, sécurité incendie, etc.). Dans le cadre d'un projet neuf, l'équipe de maîtrise d'œuvre, les bureaux d'études ainsi que les contrôles de conformité veillent au respect de l'ensemble des normes en vigueur.

1.2.5 ACCUEIL DE JOUR

L'accueil de jour propose un accompagnement individualisé des personnes accueillies, ainsi qu'un soutien aux aidants. Il a pour objectif de permettre aux personnes âgées en perte d'autonomie de demeurer le plus longtemps possible dans leur cadre de vie habituel.

Véritable interface entre le domicile et la structure nouvellement construite, l'accueil de jour constitue un outil essentiel de maintien du lien social et d'ouverture de l'établissement sur son environnement.

La capacité d'accueil actuelle, fixée à 12 places, sera maintenue dans le cadre du projet.

1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

Niveau Rdc :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Accueil de jour
- PASA
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+1 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Espace administratif
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

Niveau R+2 :

- Espaces privatifs
- Locaux supports associés
- Espace de convivialité – Vie sociales
- Espaces thérapeutiques et d'accompagnement
- Logistique Hôtelière et technique
- Logistique médico technique
- Circulations générales
- Locaux techniques

2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS

Liste des secteurs fonctionnels
Opérations "Médico-social"

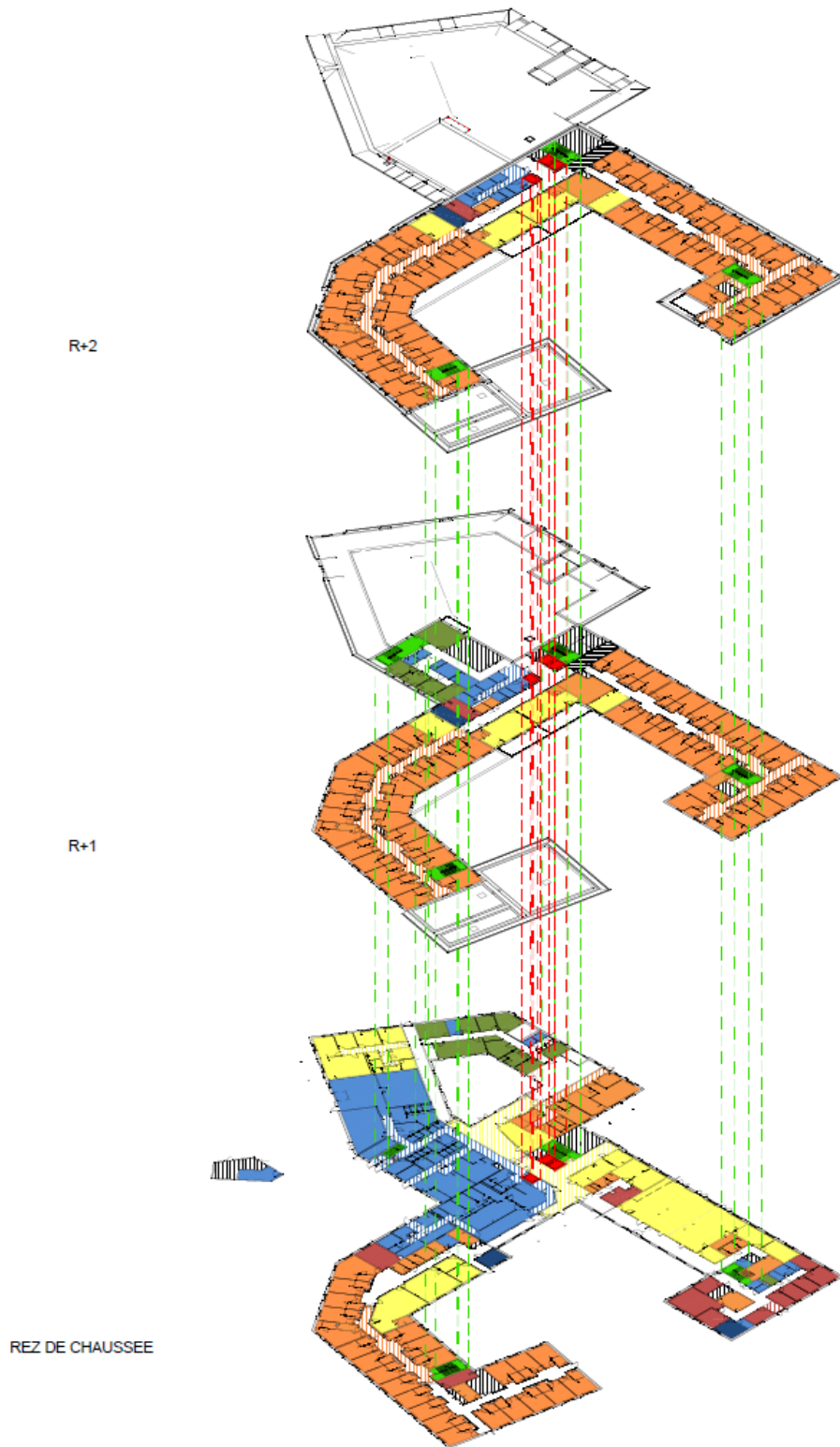
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...	[Orange]	255 - 145 - 71
	MS - Locaux supports associés	Comprend les locaux supports nécessaires au fonctionnement de l'unité de vie : Poste de soins / stockage relais / petit matériel, Buanderie / réserve / office support / logistique propre et sale, entretien des familles, Salle de bains commune,...	[Orange]	247 - 150 - 70
	MS - Espaces de convivialité - Vie Sociales	Comprend les espaces de convivialité et de vie sociale. Les locaux peuvent être au niveau des unités de vie et/ou communs à l'ensemble de l'établissement. Ils comprennent : salle à manger, cuisine thérapeutique, salon, lieu de culte, lieu multiconfessionnel, coiffeur, esthéticienne,...	[Yellow]	255 - 255 - 102
	MS - Accueil de jour	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement de l'accueil de jour	[Orange]	247 - 150 - 70
	MS - PASA	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement du PASA	[Yellow]	255 - 255 - 102
MS - Espaces thérapeutiques	MS - Espaces thérapeutiques et d'accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie. Espace snoezelen, Pôle soins : médecin, cadre,...., Consultations - Consultations spécialisées - Consultations avancées (psycho ...), Zone de prévention, d'éducation et de rééducation	[Red]	192 - 80 - 77
MS - Espaces administratif et logistique (support)	MS - Espace administratif	Comprend les locaux suivants : Bureaux / accueil, salles de réunions, détente, locaux IRP, ... et archives	[Green]	118 - 147 - 60
	MS - Logistique médico-technique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire	[Blue]	31 - 73 - 125
	MS - Logistique hôtelière et technique	Comprend les locaux associés aux fonctions suivantes : Cuisine centrale (Unité Centrale de Production), Office relais, Blanchisserie / Lingerie, Réserves centrales / Stockage, Locaux logistiques propres et sale (déchets, ménage), Atelier technique - Entretien - Maintenance. Il s'agit des fonctions qui sont centralisées au niveau d'un espace logistique commun.	[Blue]	83 - 141 - 213
Circulations Générales	MS - Circulations générales	Les circulations générales comprennent les circulations communes et le hall d'accueil et toutes les circulations desservant plus de deux secteurs fonctionnels.	[White]	255 - 255 - 255
Locaux Techniques	MS - Locaux techniques	Locaux techniques	[Hatched]	
Parkings	Parkings	Parkings	[White]	255 - 255 - 255

MS - Jardins pédagogiques
MS - Patios
MS - Terrasses

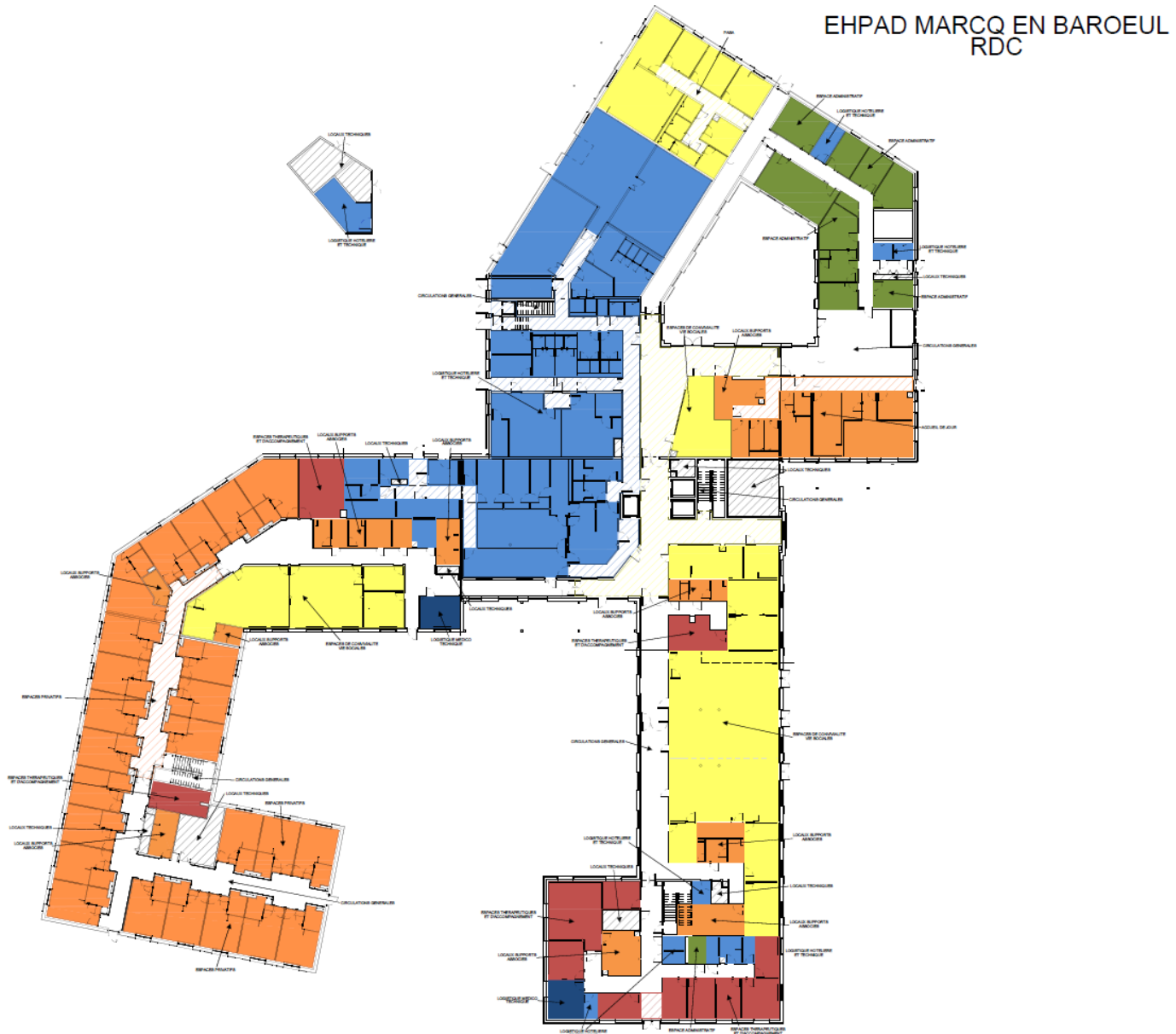
146 - 208 - 80

2.2 AXONOMETRIE

EHPAD MARCQ EN BAROEUL



2.3 NIVEAU RDC



2.5 NIVEAU R+2

EHPAD MARCQ EN BAROEUL
R+2

