

État des lieux fonctionnel et technique



Hôpital intercommunal de la presqu'île Site Guérande





Chapitre I : Présentation du site

- I.1 : Tissus urbain, lieux de culte et équipements
- I.2 : Axes de circulation automobile structurants
- I.3 : Desserte en transports en communs
- I.4 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - Secteurs à urbaniser
- I.5 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - vocation des secteurs
- I.6 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - voies envisagées
- I.7 : Âge des bâtiments
- I.8 : Hauteur des bâtiments
- I.9 : Photos aériennes
- 1.10 : Reportage photographique

Chapitre II : Le fonctionnement du site

- II.1 : Organisation générale des fonctions
- II.2 : Synthèse des surfaces par bâtiment
- II.3 : Synthèse et ratios de surfaces - médecine / SSR
- II.4 : Analyse de la fonctionnalité et l’efficience des unités - médecine / SSR
- II.5 : synthèse et ratios de surfaces - EHPAD / USLD
- II.6 : Analyse de la fonctionnalité et l’efficience des unités - EHPAD / USLD

Chapitre III : Analyse technique du site

- III.1 : Synthèse des éléments techniques

Chapitre I : Présentation du site

I.1 : Tissus urbain, lieux de culte et équipements

I.2 : Axes de circulation automobile structurants

I.3 : Desserte en transports en communs

I.4 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - Secteurs à urbaniser

I.5 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - vocation des secteurs

I.6 : Orientation d’Aménagements et de Programmation - voies envisagées

I.7 : Âge des bâtiments

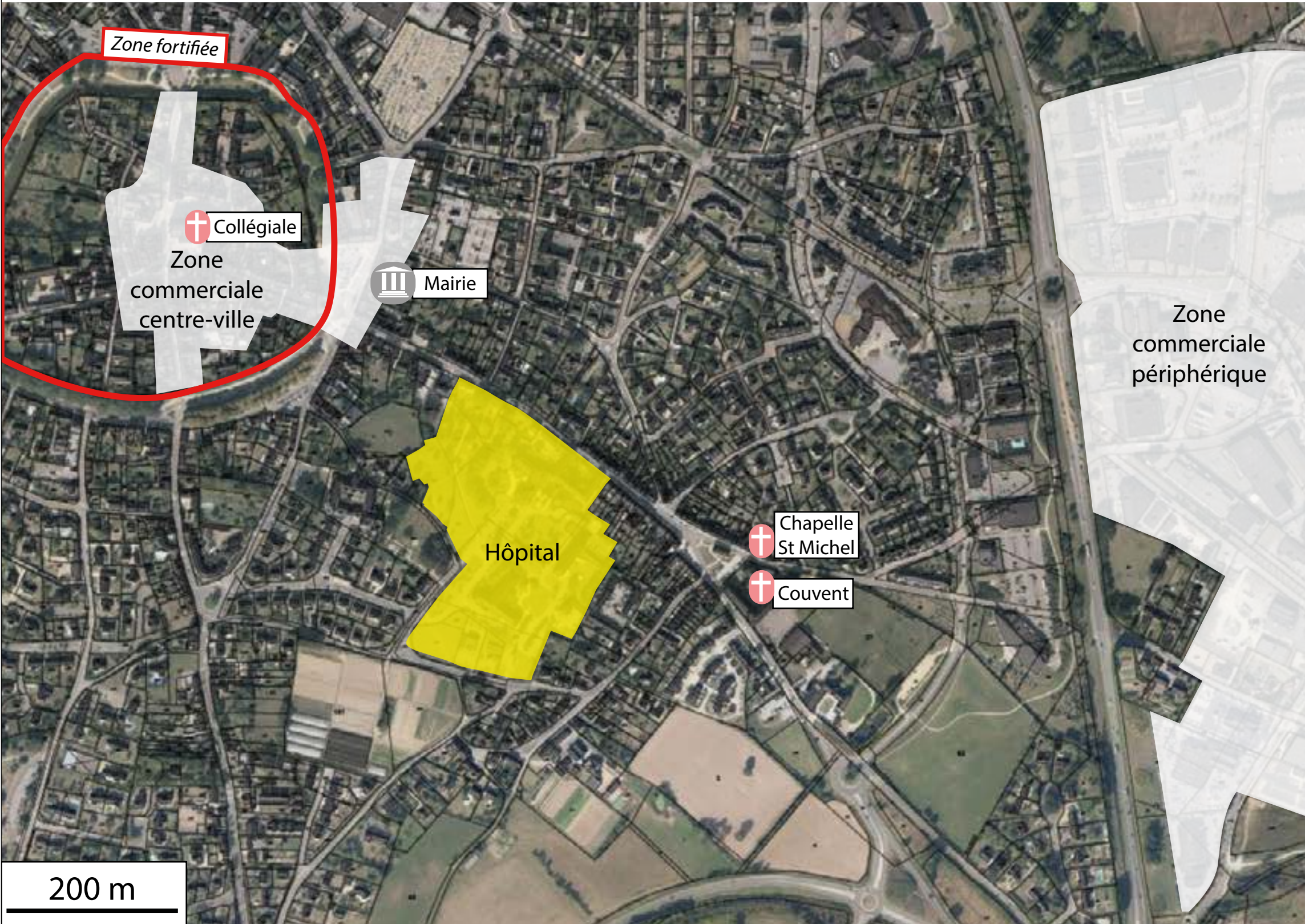
I.8 : Hauteur des bâtiments

I.9 : Photos aériennes

I.10 : Reportage photographique

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Tissus urbain, lieux de culte et équipements



Descriptif :

Le site de Guérande de l'Hôpital inter-communal de la presqu'île se trouve à proximité du centre fortifié de Guérande.

Deux zones commerciales se trouvent à proximité :

- une zone commerciale d'entrée de ville destinée essentiellement aux clients automobilistes à l'est du site
- une zone commerciale de centre-ville au nord ouest du site.

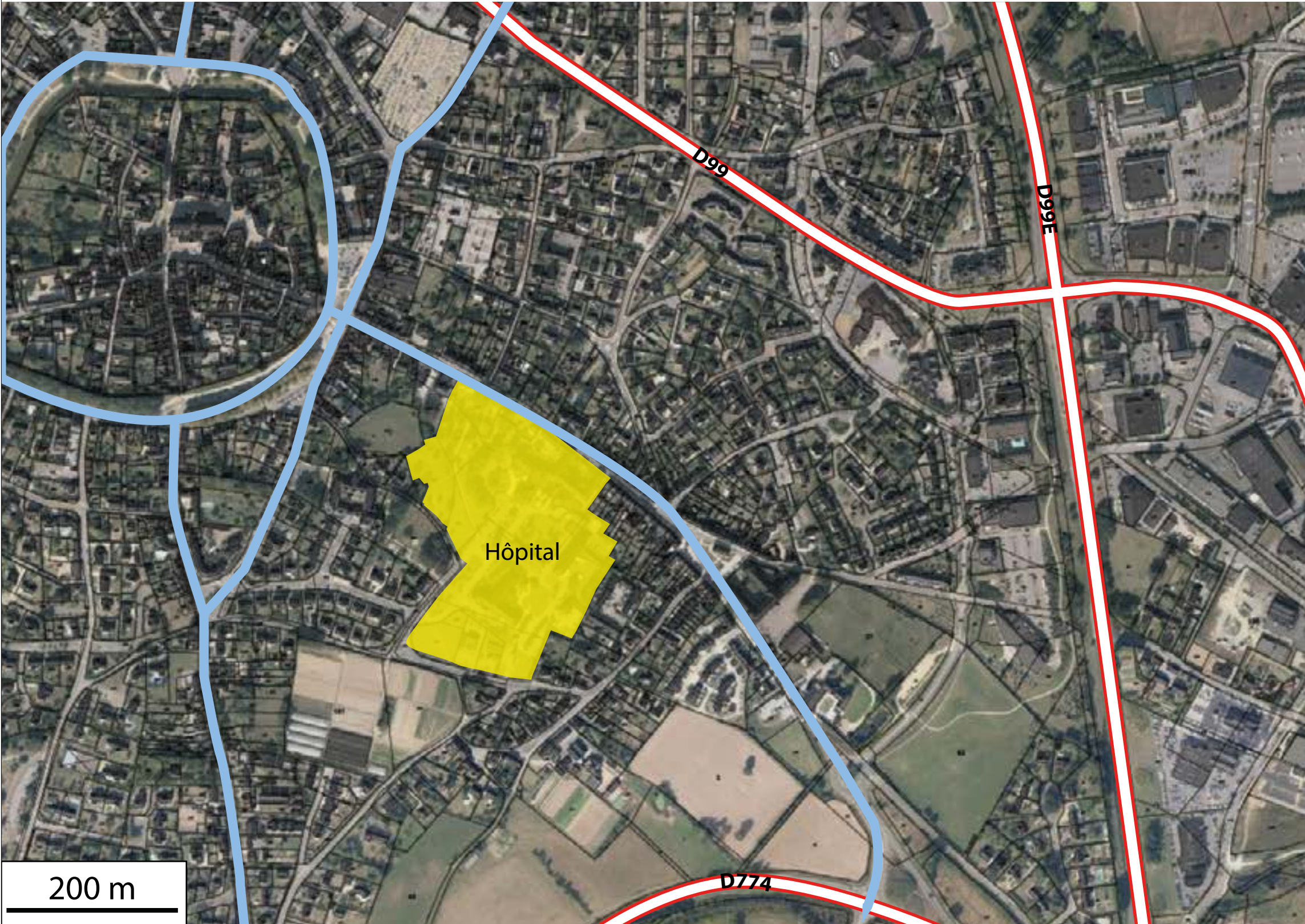
La Mairie est située à proximité.

Trois lieux de culte se trouvent proches de l'hôpital : la collégiale dans le centre-ville, la chapelle Saint Michel ainsi que le couvent.

Sources : Géoportail, Google maps

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Axes de circulation automobile structurants



Descriptif :

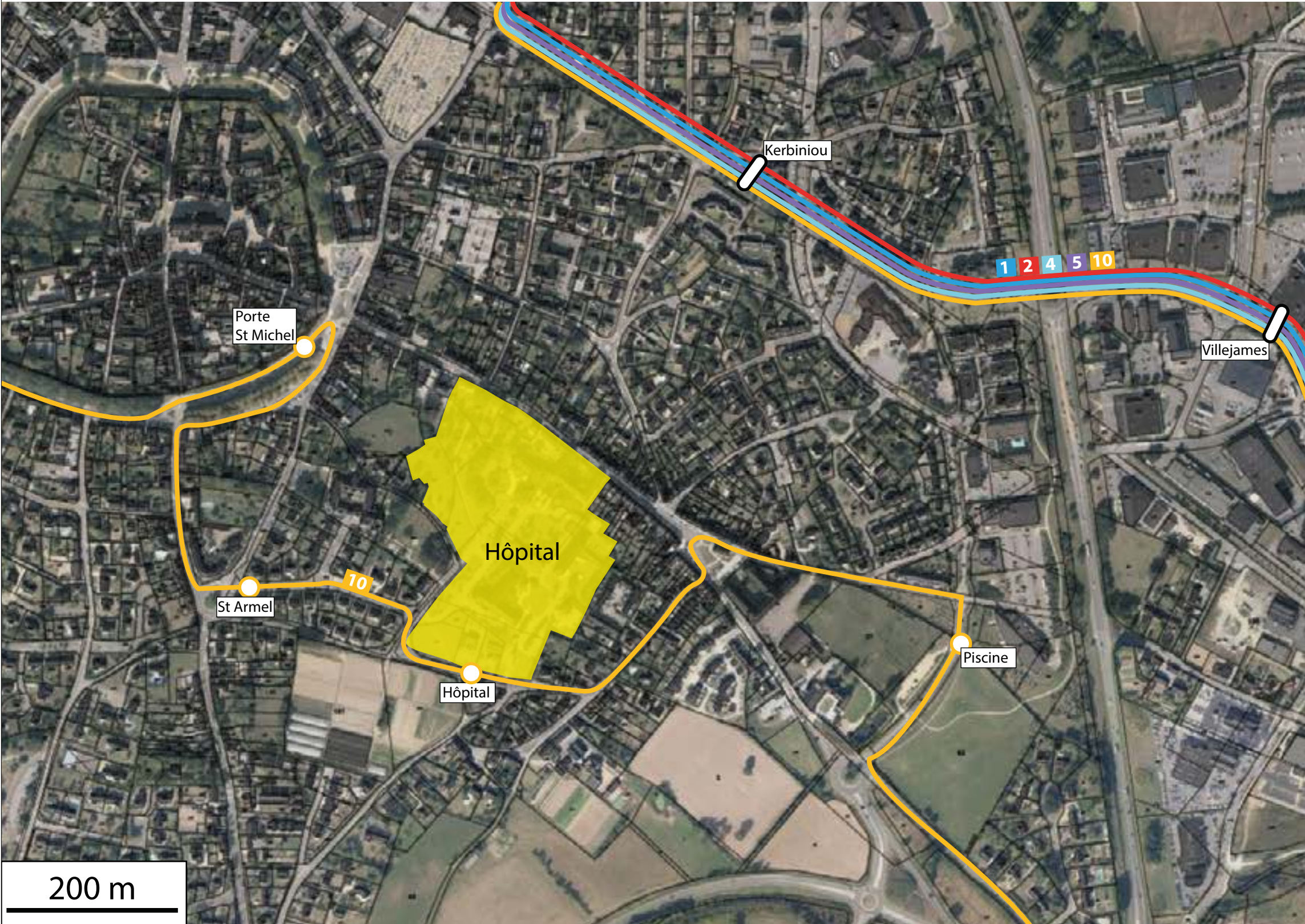
La carte ci-contre indique les axe de circulation routière structurant à l'échelle du département et à l'échelle de la commune.

- Axe départemental structurant
- Axe communal structurant

Sources : Géoportail

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Desserte en transports en commun



Descriptif :

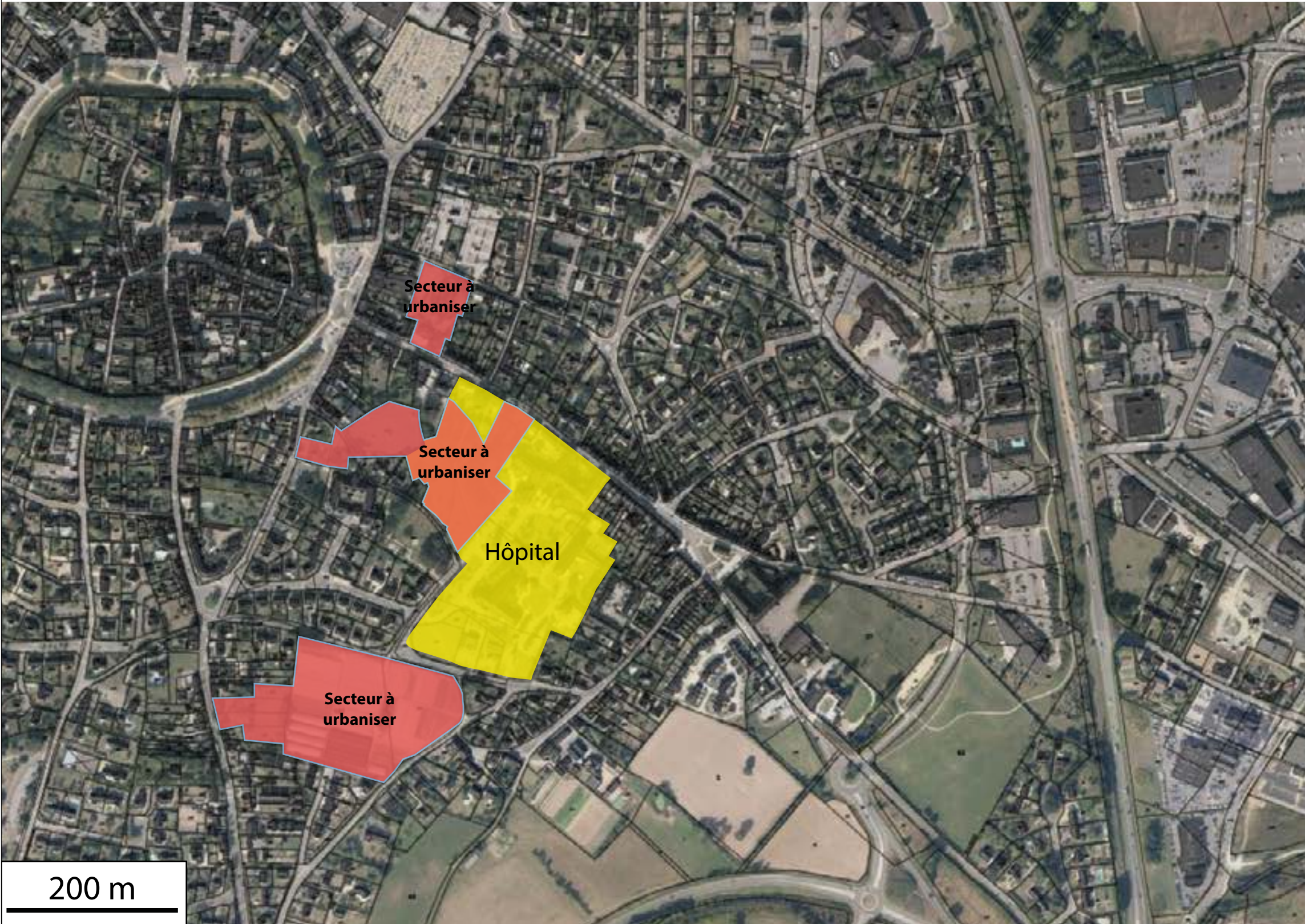
La carte ci-contre indique les lignes de transports en commun ainsi que les arrêts à proximité de l'hôpital.

La ligne 10 possède un arrêt à proximité immédiate de l'hôpital. L'arrêt Kerbiniou situé à environ 500 mètres de l'hôpital regroupe un important noeud de lignes de transport en commun : 1, 2, 4, 5 et 10.

Sources : Géoportail, plan de réseau Lila

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Orientations d'aménagement et de programmation - Secteurs à urbaniser



Descriptif :

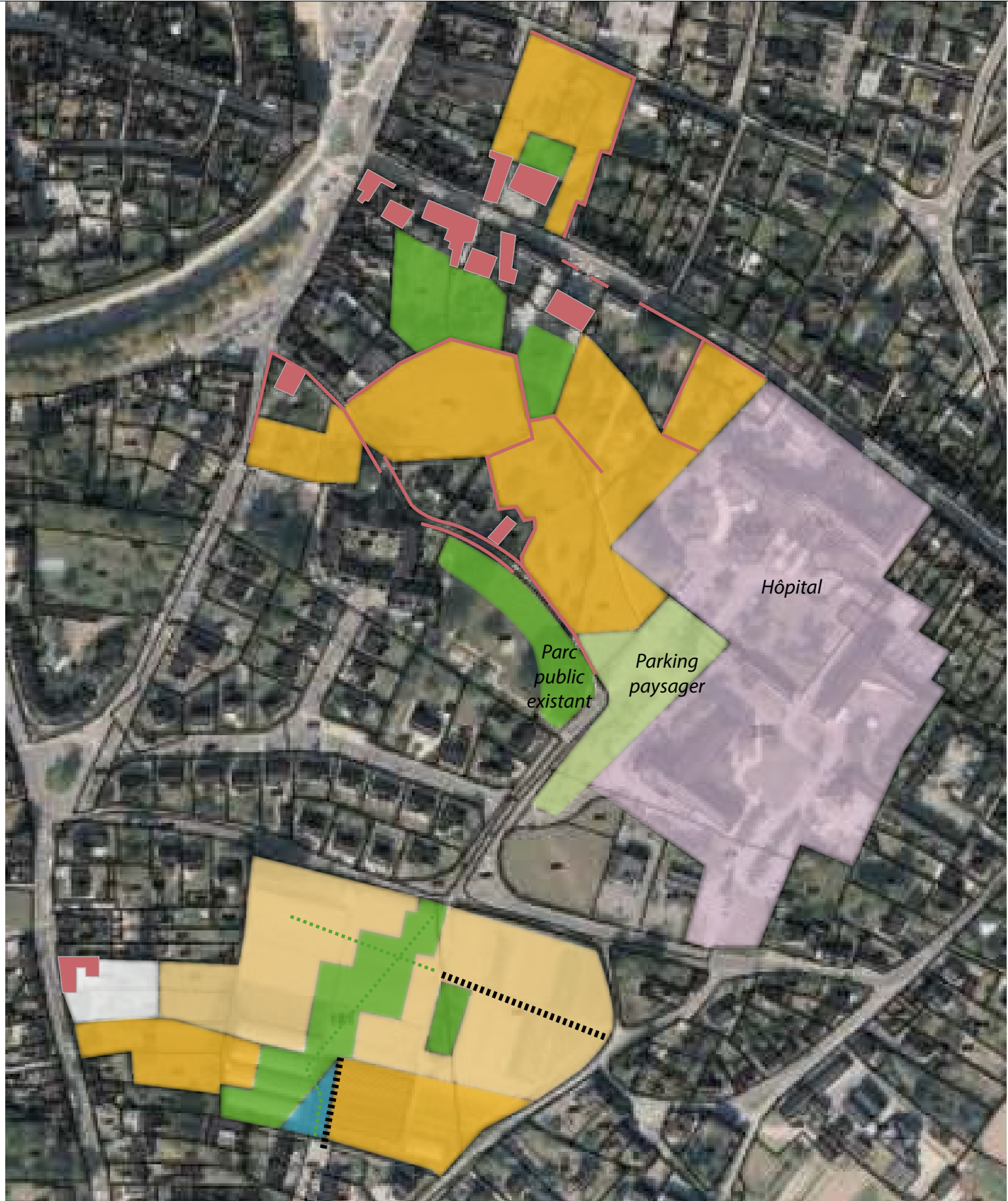
La carte ci-contre indique les secteurs à urbaniser à proximité du site de l'hôpital indiqués dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Il est à noter que l'un des secteur à urbaniser se trouve sur l'emprise des terrains de l'hôpital.

Sources : Géoportail, Orientations d'aménagement et de programmation

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Orientations d'aménagement et de programmation - Vocation des secteurs



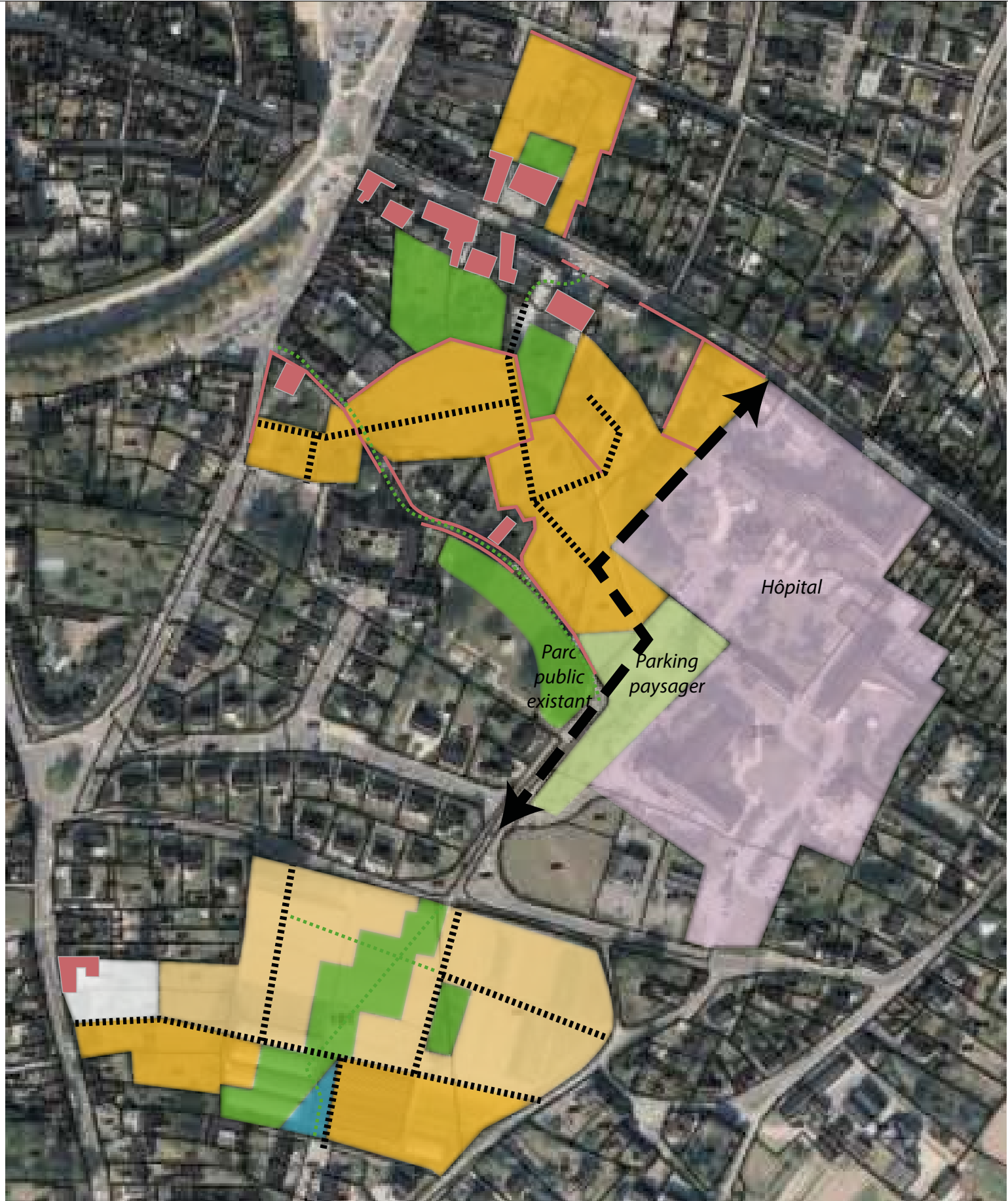
Descriptif :

La carte ci-contre indique les vocations principales repérées dans les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à urbaniser à proximité de l'hôpital.

- Vocation principale des espaces**
- Site de l'hôpital
 - Espace destiné principalement à la création de logements individuels
 - Espace destiné à la création de logement individuels dense ou collectif
 - Espace destiné à un usage public ou collectif
 - Espace naturel ou jardiné à préserver
 - Parking paysager
- Patrimoine existant**
- Bâtiment d'intérêt patrimonial ou urbain à conserver
 - Mur ancien à préserver
- Accès, desserte**
- Voie structurante à créer
 - Voie de desserte résidentielle à créer
 - Liaison douce à créer

HIPI - site Guérande

L'hôpital sur son territoire -
Orientations d'aménagement et de programmation - Voies envisagées



Descriptif :

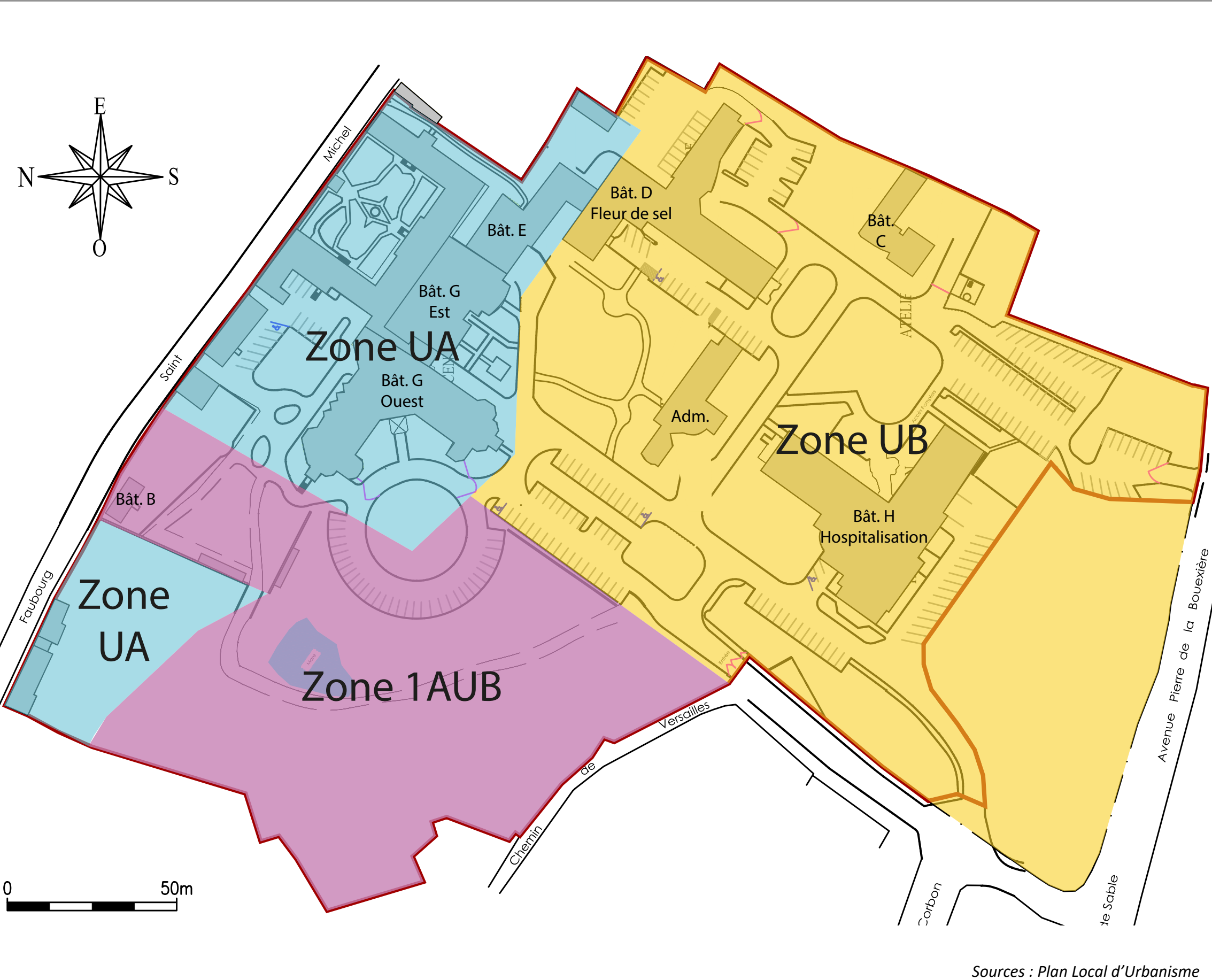
La carte ci-contre indique les voies à créer, à maintenir ou à prolonger repérées dans les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à urbaniser à proximité et sur le site de l'hôpital.

L'espace à urbaniser sur le site de l'hôpital serait du logement individuel ou du petit collectif.

- Vocation principale des espaces**
- Site de l'hôpital
 - Espace destiné principalement à la création de logements individuels
 - Espace destiné à la création de logement individuels dense ou collectif
 - Espace destiné à un usage public ou collectif
 - Espace naturel ou jardiné à préserver
 - Parking paysager
- Patrimoine existant**
- Bâtiment d'intérêt patrimonial ou urbain à conserver
 - Mur ancien à préserver
- Accès, desserte**
- Voie structurante à créer
 - Voie de desserte résidentielle à créer
 - Liaison douce à créer

HIPI - site Guérande

Plan Local d'Urbanisme (PLU) Zonage et règlement



Descriptif :

Le site de Guérande se trouve sur trois zones repérées au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Zone UA qui correspond à un tissu historique dense à caractère patrimonial autour de l'intra-muros. Cette zone se caractérise par des constructions à l'alignement, créant des fronts de bâtis continus et un parcellaire en lanière dans lequel se trouvent quelques propriétés de plus grande taille,
- zone UB qui correspond à des extensions urbaines récentes de la commune. La zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux activités,
- zone 1AUB qui correspond à un secteur de projet inscrit dans la continuité du centre historique de Guérande. Ce secteur est destiné à accueillir des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées permettant une mixité et une densité d'habitat adaptée au contexte.

Dans les trois zones, les équipements d'intérêt collectifs peuvent déroger à la plupart des réglementations s'appliquant sur les zones, notamment la hauteur maximale des bâtiments, le coefficient d'occupation du sol, l'emprise au sol, les retraits.

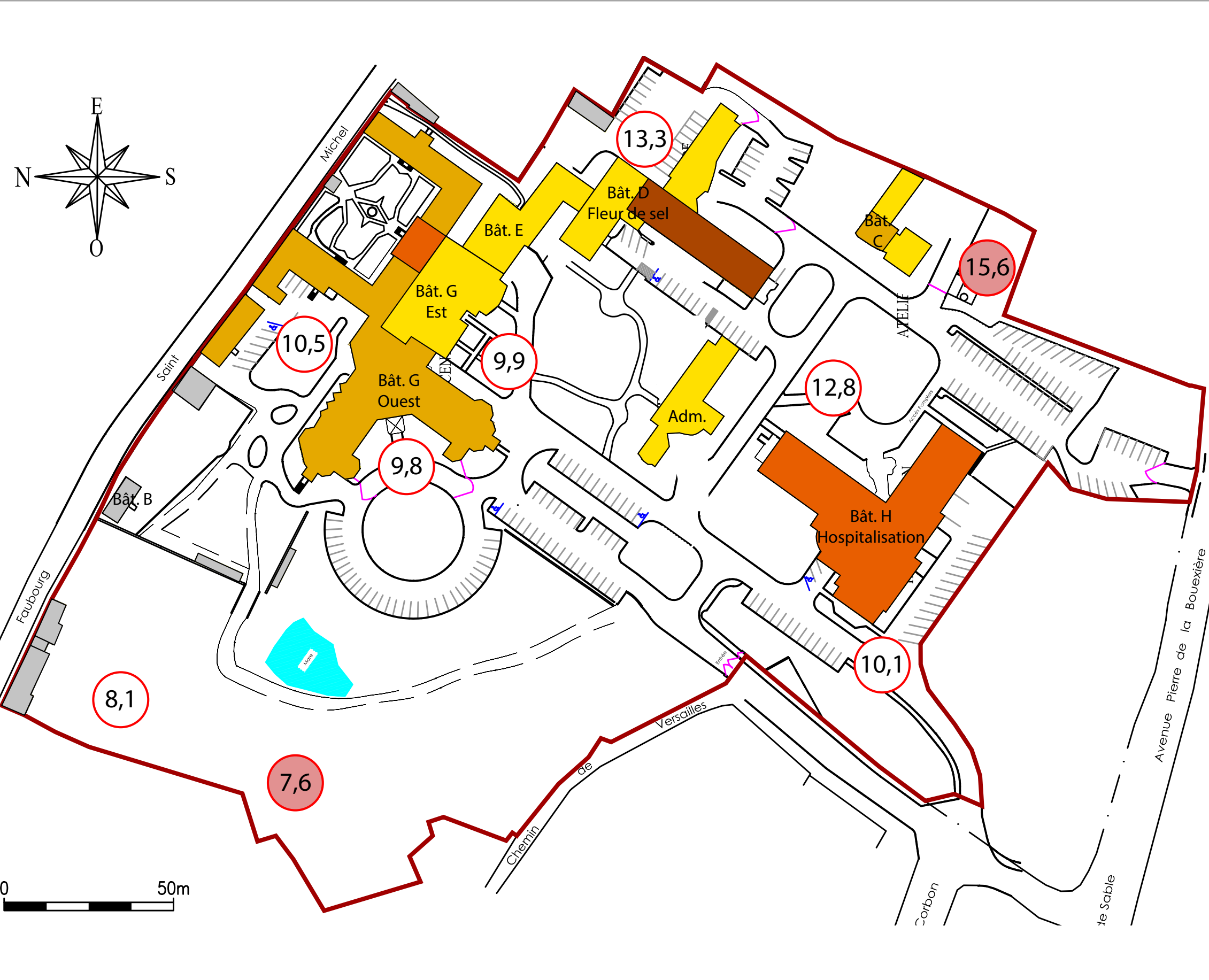
Dans les trois zones, les zones de stationnement sont à créer de manière à être adaptées à l'usage et à la fréquentation de l'équipement.

les aménagements dans la zone 1AUB doivent être en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pages précédentes).

Sources : Plan Local d'Urbanisme

HIPI - site Guérande

Topographie et hauteur des bâtiments



Descriptif :

Le site de Guérande est relativement plat dans sa partie centrale avec des altimétries oscillant entre 9,5 m et 10,5 m.

Le site présente un écart important entre le point le plus bas et le point le plus haut avec 8 mètres entre la zone la plus basse au Nord ouest et la zone la plus haute au Sud Est du site.

Les hauteurs des bâtiments sont diverses allant du rez-de-chaussée au R+3.

Hauteur des bâtiments

- R+3
- R+2
- R+1
- RDC

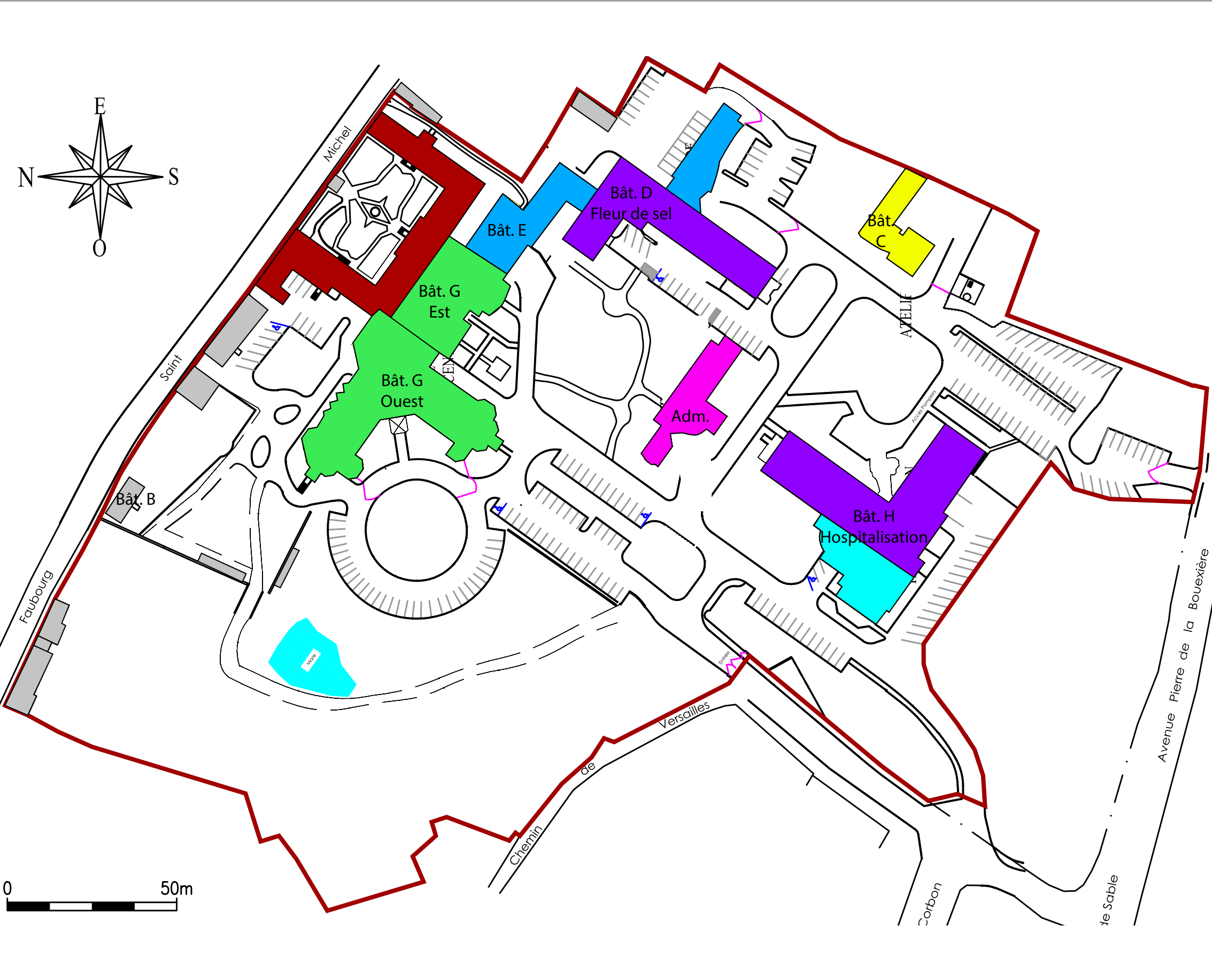
Topographie du site

- 10,1 Point altimétrique
- 15,6 Point le plus haut et le plus bas
- Périmètre de l'étude

Sources : Plan topographique

HIPI - site Guérande

Âge des bâtiments



Descriptif :

Le site de Guérande s'est construit au fil du temps.

Le bâtiment historique se trouve le long de la rue du faubourg Saint Michel.

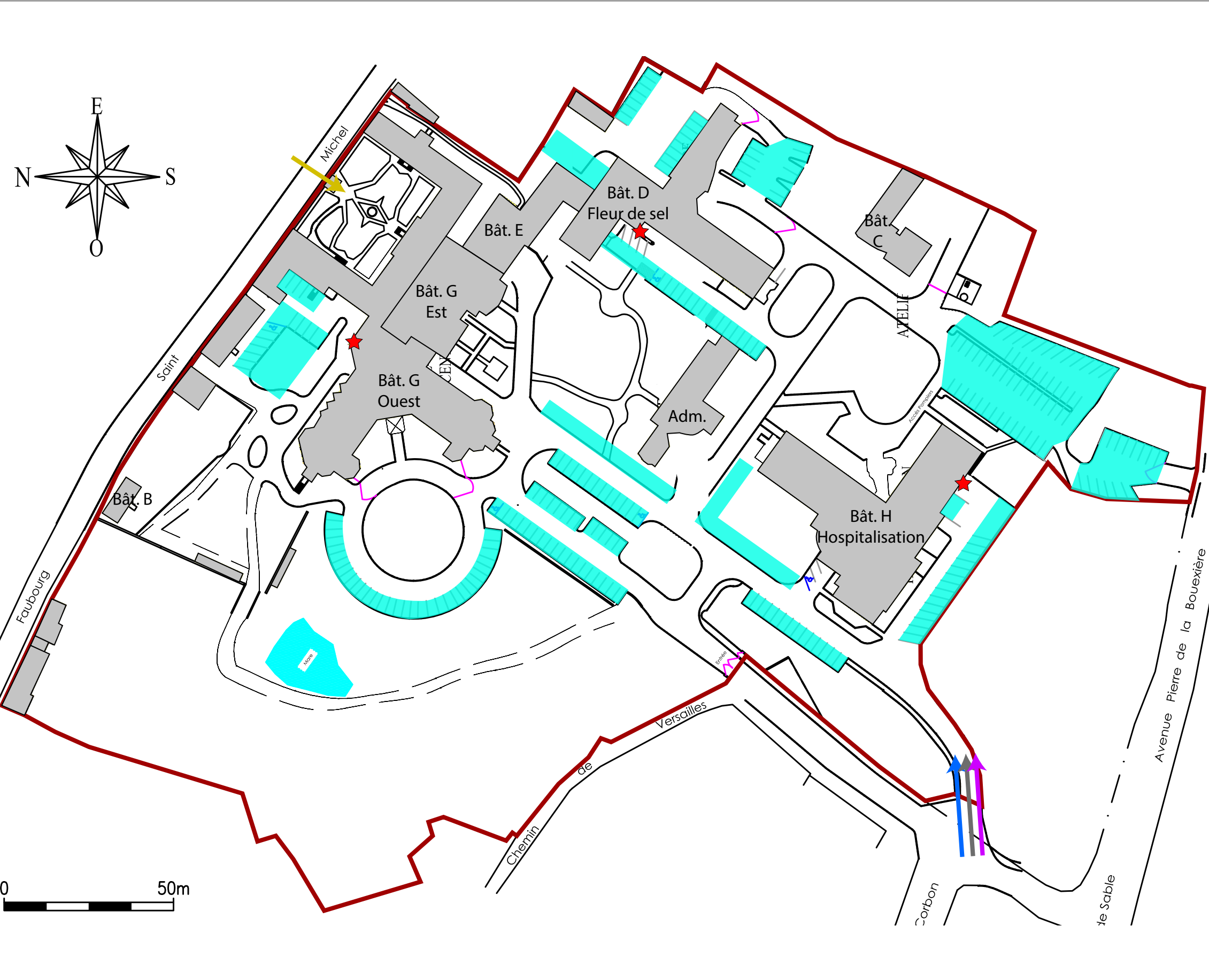
Ont été construit ensuite successivement le bâtiment A, les bâtiments H et D, le bâtiment G et enfin le bâtiment E et l'extension du bâtiment D Fleur de Sel.

- Années 2000
- Années 90
- Années 80
- Années 70
- Années 60
- Années 50
- Années 40
- Bâtiment historique

Sources : Etude de faisabilité décembre 2018

HIPI - site Guérande

Accès, flux internes et stationnement à l'échelle du site



Descriptif :

Le site dispose d'un accès véhicules au Sud Ouest du site. Cet accès est commun pour les patients, les visiteurs, le personnel et la logistique. Un accès piéton existe au Nord Est du site depuis la rue du faubourg Saint-Michel.

Le site dispose de nombreuses zones de stationnement réparties sur le site.

- Accessibilité piétons**
 - Accès piéton
- Accessibilité vélos**
 - Accès vélo
 - Stationnement vélo
- Accessibilité véhicules**
 - Accès voiture personnel
 - Accès logistique
 - Accès voiture visiteurs
 - Zone de stationnement
 - Zone de stationnement visiteurs
 - Accès logistique aux bâtiments
 - Périmètre de l'étude

HIPI - site Guérande



Années 1950



Années 2010



Descriptif :

Sur les deux photos aériennes, on retrouve le bâtiment historique de l'hôpital le long du faubourg Saint Michel. On remarque qu'entre les années 1950 et les années 2010, l'hôpital s'est étendu au Sud Est pour créer de nouveaux bâtiments et zones de stationnement en prenant sur des zones agricoles. On remarque également que la zone ur-baine de Guérande s'est étendue et entoure aujourd'hui intégralement l'hôpital.

Sources : Géoportail

HIPI - site Guérande



1

2

3

4

5

6



1



2



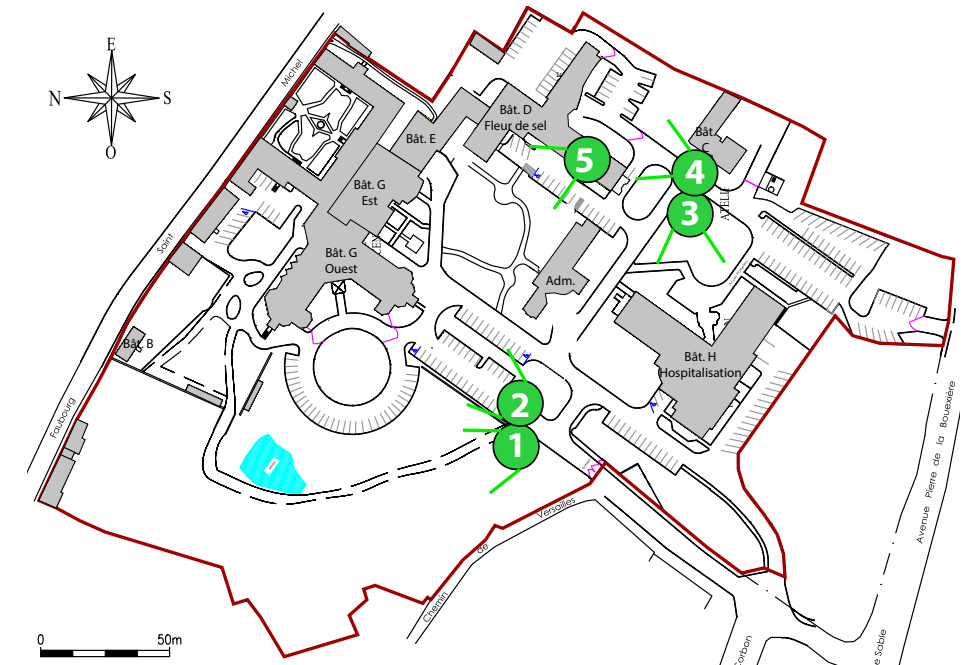
3



4



5





Chapitre II : Fonctionnement du site

II.1 : Organisation générale des fonctions

II.2 : Synthèse des surfaces par bâtiment

II.3 : Synthèse et ratios de surfaces - Médecine / SSR

II.4 : Analyse de la fonctionnalité et l'efficiency des unités - Médecine / SSR

II.5 : Synthèse et ratios de surfaces - EHPAD / USLD

II.6 : Analyse de la fonctionnalité et l'efficiency des unités - EHPAD / USLD

HIPI - site Guérande

Organisation générale des fonctions - Rez-de-jardin



Descriptif :

Seul le bâtiment G Ouest dispose d'un rez-de-jardin. On y trouve une unité d'EHPAD Ker Brière et une Unité d'Hébergement Renforcée (UHR) Ker Marais.

Les hauteurs de plafond y sont basses et l'accès nécessite de traverser des surfaces logistiques.

Les surfaces logistiques sont importantes sous les bâtiments G est le bâtiment historique.

Locaux transversaux

- Services sociaux et rééducation
- Locaux de vie patients / résidents
- Locaux de soins et du personnel
- Administration
- Locaux logistiques et techniques
- Circulations générales
- Locaux vides

Médecine

- Unité de médecine
- Consultations
- Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)
- Hospitalisation à temps partiel (HTP)

EHPAD - USLD

- USLD
- EHPAD - Espace privatif
- EHPAD - Espace semi-privatif
- PASA
- Accueil de jour

Accès

- Accès patients / visiteur
- Accès personnel

HIPI - site Guérande

Organisation générale des fonctions - Rez-de-chaussée



Descriptif :

Le bâtiment G comprend trois unités d'EHPAD ainsi que nombre de locaux de vie et de convivialité communs à tout le bâtiment. Il s'agit notamment de la salle à manger et d'un lieu de vie (l'espace Gwenrann).

Le bâtiment E comprend des espaces de rééducation ainsi qu'une zone tertiaire dédiée aux finances.

Le bâtiment D comprend une unité d'EHPAD Ker Biniou. Le bâtiment H comprend les consultations avancées (CAPS), des espaces de rééducation ainsi que des espaces logistiques (archives et PUI notamment).

Locaux transversaux

- Services sociaux et rééducation
- Locaux de vie patients / résidents
- Locaux de soins et du personnel
- Administration
- Locaux logistiques et techniques
- Circulations générales
- Locaux vides

Médecine

- Unité de médecine
- Consultations
- Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)
- Hospitalisation à temps partiel (HTP)

EHPAD - USLD

- USLD
- EHPAD - Espace privatif
- EHPAD - Espace semi-privatif
- PASA
- Accueil de jour

Accès

- Accès patients / visiteur
- Accès personnel

HIPI - site Guérande

Organisation générale des fonctions -
R+1

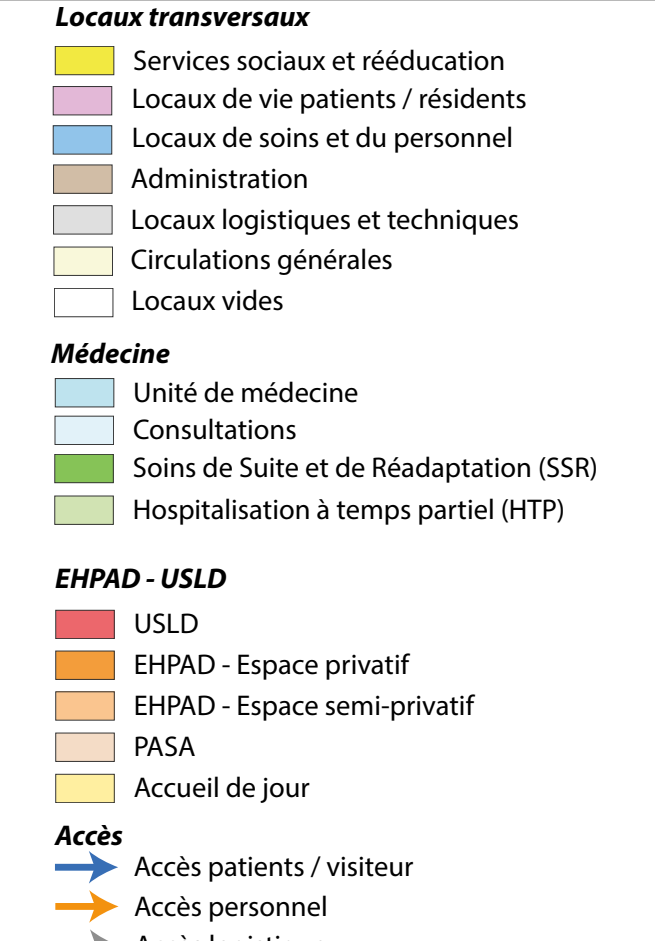


Descriptif :

Le bâtiment G comprend 1 unité d’EHPAD et le secteur USLD.

Le bâtiment D comprend une unité d’EHPAD.

Le bâtiment H comprend tous les lits de Soins de Suite et de réadaptation (SSR) du site de Guérande.



HIPI - site Guérande

Organisation générale des fonctions -
R+2

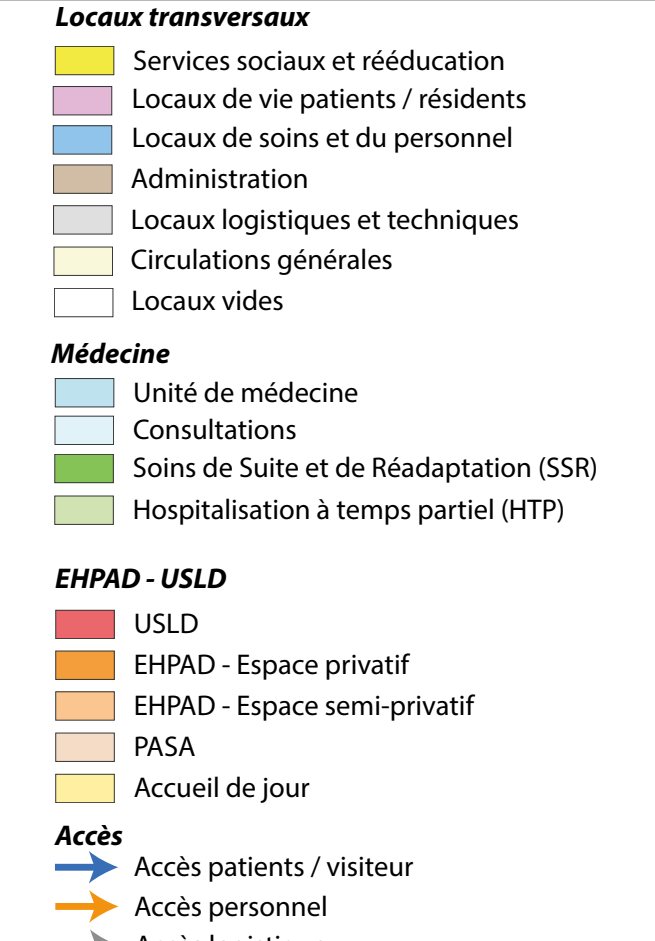


Descriptif :

Le bâtiment E comprend une unité de médecine polyvalente.

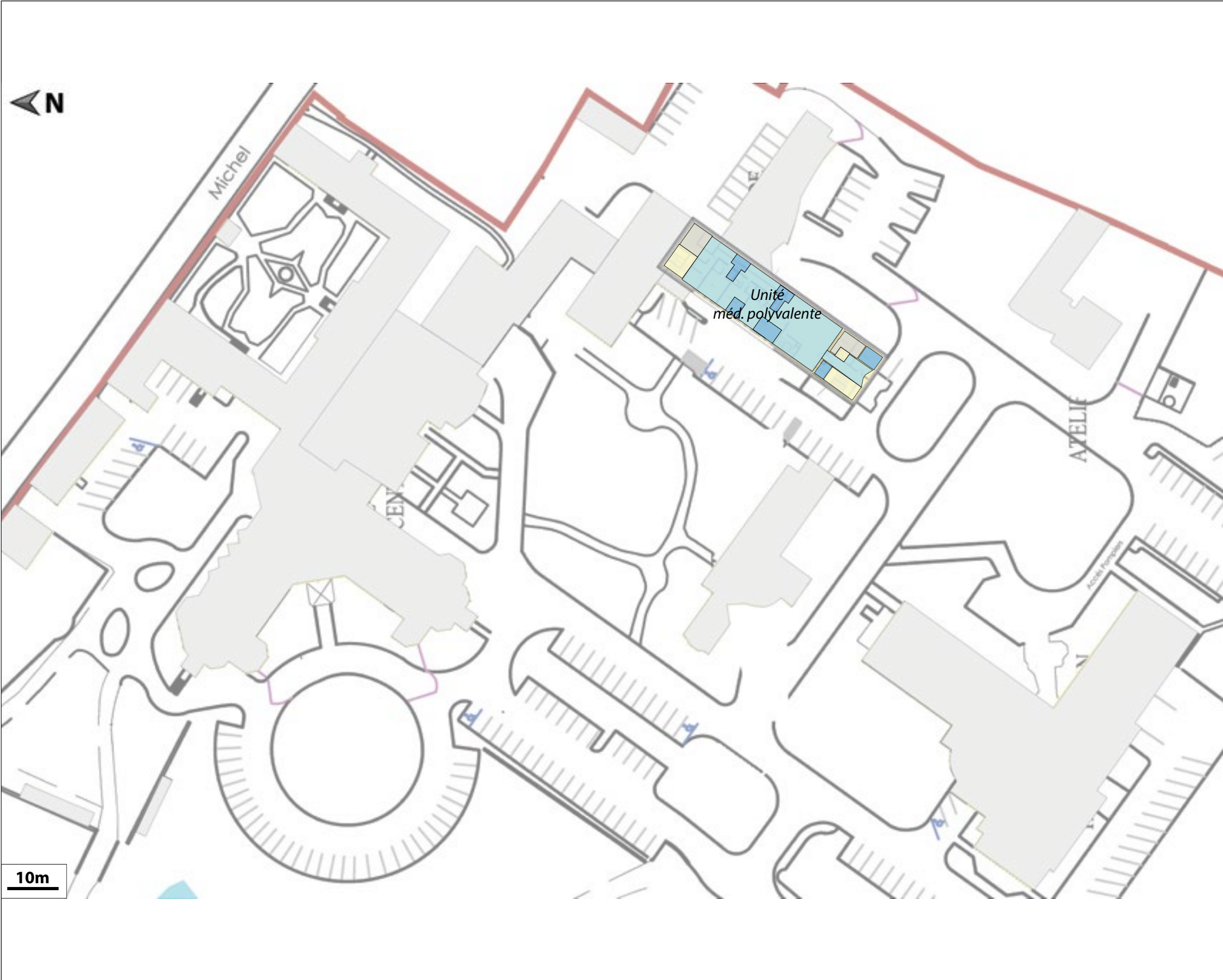
Le bâtiment H comprend une unité de médecine polyvalente, une unité hospitalière d’addictologie (UHA) et l’hospitalisation à temps partiel (HTP).

Le bâtiment G dispose d’une zone tertiaire dédiée aux locaux syndicaux.



HIPI - site Guérande

Organisation générale des fonctions -
R+3



Descriptif :

Seul le bâtiment D dispose d’un R+3 qui comprend une unité de médecine polyvalente.

- Locaux transversaux**
- Services sociaux et rééducation
 - Locaux de vie patients / résidents
 - Locaux de soins et du personnel
 - Administration
 - Locaux logistiques et techniques
 - Circulations générales
 - Locaux vides
- Médecine**
- Unité de médecine
 - Consultations
 - Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)
 - Hospitalisation à temps partiel (HTP)
- EHPAD - USLD**
- USLD
 - EHPAD - Espace privatif
 - EHPAD - Espace semi-privatif
 - PASA
 - Accueil de jour
- Accès**
- Accès patients / visiteur
 - Accès personnel

HIPI - site Guérande

Synthèse des surfaces par bâtiment



Bâtiment	Surface
Bâtiment V80 (Accueil, service médecine et soins de suite et de réadaptation)	4 479 m ²
Bâtiment Administration	393 m ²
Bâtiment Résidence Fleur de Sel – unité 9, 10 et Médecine C	3 768 m ²
Bâtiments Résidence Fleur de Sel - unité 1 à 8, cuisine relais, lingerie, magasin, salle de réunion (chapelle)	7 486 m ²
SSIAD	150 m ²
Bâtiments Chaufferie et ses annexes	189 m ²
Local groupe électrogène	30 m ²
CLIC	314 m ²
Garage – archives	73 m ²
Total	16 882 m²

Source : Superficie des bâtiments (HIPI)

Les éléments de fonctionnement

Les éléments de fonctionnement :

Le confort des patients est évalué selon les critères suivants :

- part de lits en chambre individuelle,
- taille des chambres,
- présence de sanitaires équipés de douche dans les chambres.

La qualité des locaux d’activités est évaluée selon les critères suivants :

- présence d’au moins un salon dans l’unité,
- présence d’une salle à manger à l’étage,
- taille et nombre d’espaces de vie.

La qualité des locaux de soins et logistiques est évaluée selon les critères suivants :

- positionnement central des locaux,
- présence d’au moins un espace soignant et une salle de détente
- présence d’au moins une réserve, un local linge propre, un local sale et un local ménage.

L’état général des unités est évaluée selon :

- la qualité architecturale du bâtiment construit
- l’année de construction du bâtiment
- l’état de vétusté visible

Les éléments d’efficience

Les éléments d’efficience en SSR :

- Le nombre de lits par unité est considéré efficient à partir de 28 lits par unité. Il existe plusieurs unités sur un même étage.
- La compacité : la distance à parcourir par les soignants maximale est de 35 mètres entre le bureau infirmier et la chambre la plus éloignée. Des locaux soignants situés à un étage différent de celui des chambres sont jugés non performants.
- Le ratio de surface par lit cible est celui recommandé par l’Agence Nationale d’Appui à la Performance (ANAP) et doit être situé entre 38 et 42 m² sdo par lit.

Les éléments d’efficience en EHPAD :

- Les unités sont des multiples de 10 à 15 lits avec plus d’une unité par étage (hors unité spécialisée). Il existe plusieurs unités sur un même étage.
- La compacité : la distance à parcourir par les soignants maximale est de 35 mètres entre le bureau soignant et la chambre la plus éloignée. Des locaux soignants situés à un étage différent de celui des chambres sont jugés non performants.
- Il existe un nombre de poste infirmier adapté au nombre d’équipes infirmières.
- Le ratio de surface par lit cible est celui recommandé par l’Agence Nationale d’Appui à la Performance (ANAP) et doit être situé entre 38 et 40 m² sdo par lit.



MEDECINE-SSR	Niveau	Type	Nombre de lits	Surface unité (m² sdo)	Ratio m²sdo/lit	Répartition chambres			
						Chambres particulières	Chambres doubles	Chambres particulières avec douche	Chambres doubles avec douche
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	40	1 265	31,6	16	12	4	0
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	21	558	26,6	9	6	4	0
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Unité hospitalière d'addictologie	10	445	44,5	2	4	0	0
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont 6 lits soins palliatifs	25	402	32,2	9	8	3	3
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente		402					
Total			96	3 072	32,0	36	30	11	3

Source : Situation des services sanitaires au 01/01/2019

Le ratio de surface par lit en hébergement est relativement faible par rapport aux ratios recommandés par l’ANAP. Ces derniers sont compris entre 38 et 42 m²/lit.

Cet écart s’explique par la faible proportion de lits en chambre particulière et de surface unitaires des locaux (notamment des chambres).

	Niveau	Type	CONFORT PATIENT			
			Part de lits en chambre individuelle	Taille des chambres + SdE (m²)	Part de salle d'eau équipée de douche	Note /4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	40%	CP : 15,5 / CD : 22	14%	1
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	43%	CP : 15,5 / CD : 22	27%	1
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	20%	CP : 15,5 / CD : 22	0%	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	36%	CP : 13,5 / CD : 16,5	35%	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente		CP : 13,5 / CD : 16,5		1
TOTAL			38%		21%	

Le confort patient est globalement très dégradé compte-tenu de la proportion de lits en chambre individuelle, de la taille unitaire des chambres, et de la proportion de chambre équipée de salle d’eau avec douche.

Seul le bâtiment H hospitalisation présente des surfaces unitaires plus intéressantes qui pourraient être réexploitées.

	Niveau	Type	QUALITE LOCAUX SOINS ET LOGISTIQUES			
			Positionnement central des locaux /4	Espace soignant + détente /4	Réserves + linge propre + ménage + déchets /4	Note /4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	4	2	4	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	4	2	4	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	4	2	4	3
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	4	2	2	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente	4	2	2	2

L’organisation des locaux de soins et locaux logistiques et correcte. Notamment pour le bâtiment H d’hospitalisation qui dispose d’un noyau central plus facilement exploitable.

	Niveau	Type	ETAT GENERAL			
			Qualité architecturale du bâtiment /4	Année de construction du bâtiment /4	Etat de vétusté visible du service /4	Note /4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	3	1	2	2
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	3	1	2	2
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	3	1	2	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	1	1	2	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente	1	1	4	2

L’état général des bâtiments est assez dégradé malgré des travaux d’investissement qui ont permis de rafraîchir certains secteurs.

	Niveau	Type	NOMBRE DE LIT PAR UNITE		
			Nbr de lit par unité	Nbr d'unité par étage	Note / 4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	40	1	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	21	2	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	10	2	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	25	1	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente			

A l’exception de l’addictologie qui dispose de peu de lits, les autres services sont de dimension correcte.

	Niveau	Type	COMPACITE		Note /4
			Distance locaux soignant (m)	Nbr Poste Infirmier	
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	42	1 / unité	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	42	1 / 2 unités	3
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	28		4
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	15	1 / unité	4
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente	15	1 / unité	4

Les unités sont relativement compactes avec des postes de soins pour chaque unité (parfois partagé pour l’addictologie notamment) et des distances entre les postes de soins et lles chambres les plus éloignées plutôt optimisées.

	Niveau	Type	RATIO SURFACES	
			Ratio (m² SDO/Lit)	Note /4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	31,6	1
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	26,6	1
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	44,5	3
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	32,2	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente		

Les ratios de surfaces sont anormalement bas dans le bâtiment H.

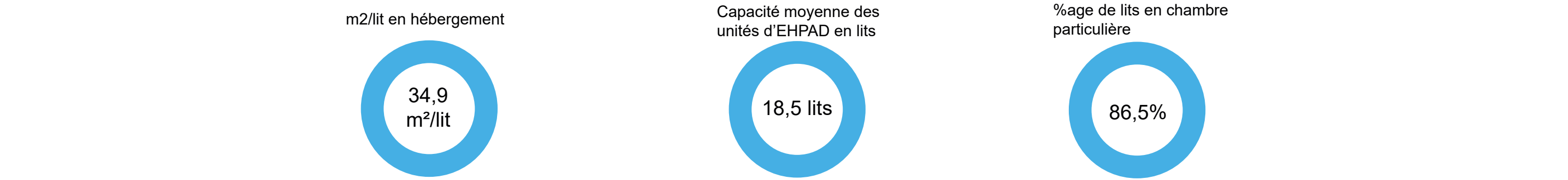
	Niveau	Type	FONCTIONNALITE				
			Confort patient	Qualité des locaux d'activité	Qualité des locaux de soins et logistiques	Etat général	Note globale /4
Bâtiment H - Hospitalisation	R+1	SSR	1	N.S.	3	2	2
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Médecine polyvalente	1	N.S.	3	2	2
Bâtiment H - Hospitalisation	R+2	Addictologie	1	N.S.	3	2	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+2	Médecine polyvalente dont SP	1	N.S.	2	1	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+3	Médecine polyvalente	1	N.S.	2	2	1

EFFICIENCE			
Nombre de lits par unité	Organisation des locaux du personnel par rapport aux unités	Ratio de surface par lit	Note globale /4
3	3	1	2
3	3	1	2
1	4	3	2
2	4	2	2
2	4	0	2

Chaque critère est évalué avec une échelle de notation de 1 à 4. la dernière colone du tableau «fonctionnalité» et du tableau «efficacité» correspond à une note globale qui fait la synthèse des notes de chacun des critères évalués.

En conclusions, nous considérons que le bâtiment H- Hospitalisation dispose d’un potentiel plus intéressant de réhabilitation compte-tenu de la taille unitaire de ses chambres, du nombre de chambre par étage et de sa conception architecturale (2 ailes avec un noyau central de locaux de services).

A l’inverse les unités de médecine du bâtiment Fleur de Sel dispose de peu de capacité d’évolution.



EHPAD-USLD	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	Nombre de lits	Surface unité m² sdo	Ratio m²sdo/lit	Répartition chambres			
								Chambres particulières	Chambres doubles	Chambres particulières avec douche	Chambres doubles avec douche
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	15	457	30,5	13	1	13	1
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	14	477	34,1	14	0	14	0
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	29	1 108	38,2	23	3	23	3
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2 lits)	30	960	32,0	22	4	22	4
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	16	612	38,3	16	0	0	0
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	16	617	38,6	16	0	0	0
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	16	537	33,6	16	0	0	0
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	12	402	33,5	8	2	0	0
Total					148	5 170	34,9	128	10	72	8

Le ratio de surface par lit en hébergement correspond aux recommandations de l’Agence Nationale d’Appui à la Performance (ANAP) dans trois unités : Ker Bizienne-Ker Armel, Ker Michel et Ker Tricot. L’ANAP recommande un ratio de surface compris entre 38 et 40 m²/lit. Ce ratio est faible dans toutes les autres unités. Cet écart s’explique par une taille moyenne des chambres relativement faible, l’absence de salle de bain équipée d’une douche dans nombre de chambres et des espaces de vie relativement petits.

HIPI - site Guérande

Analyse de la fonctionnalité et l’efficience des unités
EHPAD / USLD - Détail fonctionnalité



	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	CONFORT RESIDENTS			Note /4
					Part de lits en chambre individuelle	Taille des chambres + SdE (m²)	Part de salle d'eau équipée de douche	
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	87%	16	100%	3
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	100%	16	100%	4
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	79%	16	100%	3
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	73%	16	100%	3
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	100%	17	0%	2
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	100%	17	0%	2
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	100%	CP : 13,5 / CD : 16,5	0%	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	67%	CP : 13,5 / CD : 16,5	0%	1
TOTAL					86%		58%	

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	QUALITE LOCAUX D'ACTIVITES			Note /4
					Nbr Salon dans l'unité	Nbr salle à manger à l'étage	Nbr autres espaces de vie	
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	1	1	0	3
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	1	2	0	3
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	1	2	1	4
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	1	2	1	4
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	1	1	0	3
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	1	0	0	2
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	0	1	0	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	1	0	0	1

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	QUALITE LOCAUX SOINS ET LOGISTIQUES			Note /4
					Positionnement central des locaux /4	Espace soignant + détente /4	Réserves + linge propre + ménage + déchets /4	
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	4	1	1	2
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	4	1	1	2
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	4	3	3	3
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	4	3	3	3
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	2	1	2	1
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	2	1	2	1
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	2	2	3	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	2	2	3	2

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	ETAT GENERAL			Note /4
					Qualité architecturale du bâtiment /4	Année de construction du bâtiment /4	Etat de vétusté visible du service /4	
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	1	2	3	1
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	1	2	3	1
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	4	2	4	4
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	4	2	4	4
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	3	1	4	3
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	3	1	4	3
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	2	1	3	3
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	2	1	3	3

Le confort patient est globalement très hétérogène selon les bâtiments. Le bâtiment G Ouest présente des unités très correctes avec une proportion de chambre individuelle importante, des tailles unitaires de chambre correctes et 100% de douche dans les salles d'eau.

Le bâtiment G Est (historique) et le bâtiment Fleur de Sel ne présentent pas les conditions d'accueil suffisantes.

Les locaux d'activités et de vie sociale sont globalement bien organisés pour les bâtiments G Ouest et G Est avec des salles à manger et salon sur la plupart des étages.

A l'inverse le bâtiment Fleur de Sel propose peu de locaux d'activité et vie sociale qui sont plutôt regroupés à rez-de-chaussée.

Le bâtiment G Ouest est le seul a proposé des locaux soignants et logistiques centraux. Tous les bâtiments ne disposent pas des locaux AS/ASH et des locaux logistiques suffisants pour assurer une fonctionnement optimum.

L'état général des bâtiments est assez correct suite à des travaux qui ont permis de rafraîchir certains secteurs. Les unités à rez-de-jardin Ker Brière et Ker Marais dispose de hauteur de plafond insuffisante qui ne permettent pas d'accueillir dans de bonnes conditions des résidents.

HIPI - site Guérande

Analyse de la fonctionnalité et l’efficience des unités
EHPAD / USLD - Détail efficience



	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	NOMBRE DE LIT PAR UNITE		
					Nbr de lit par unité	Nbr d'unité par étage	Note / 4
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	15	2	3
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	14	2	3
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	29	2	3
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	30	2	3
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	16	1	2
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	16	1	2
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	16	1	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	12	1	1

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	COMPACITE		Note /4
					Distance locaux soignant (m)	Nbr Poste Infirmier	
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	41	1 / étage	2
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	27	1 / étage	3
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	41	1 / étage	2
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	41	1 / étage	2
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	90	1 / étage	1
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	90	1 / étage	1
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	35	1 / étage	3
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	35	1 / étage	3

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	RATIO SURFACES	
					Ratio (m² SDO/Lit)	Note /4
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	30,5	1
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	34,1	2
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	38,2	4
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	32,0	1
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	38,3	4
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	38,6	4
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	33,6	2
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	33,5	2

Toutes les unités disposent d'un nombre de lits correcte à l'exception du R+1 de Fleur de Sel (Ker Jeanne). Toutefois le nombre de lits est très hétérogène et impose des fonctionnements soignants très différents d'un secteur à l'autre. En outre, beaucoup d'unité sont seules sur leur niveau avec un nombre très réduits ce qui ne permet pas la mutualisation de ressources humaines (la nuit par exemple).

Les unités sont relativement compactes à l'exception des unités du bâtiment historique (G Est) compte-tenu d'une répartition des chambres en enfilade le long de la circulation.

En outre, le nombre de poste infirmier est multiplié par niveau alors que l'équipe infirmière devrait être unique sur ces bâtiments.

Le ratio de surface par lit en hébergement correspond aux recommandations de l'Agence Nationale d'Appui à la Performance (ANAP) dans trois unités : Ker Bizienne-Ker Armel, Ker Michel et Ker Tricot. L'ANAP recommande un ratio de surface compris entre 38 et 40 m²/lit. Ce ratio est faible dans toutes les autres unités. Cet écart s'explique par une taille moyenne des chambres relativement faible, l'absence de salle de bain équipée d'une douche dans nombre de chambres et des espaces de vie relativement petits.



HIPI - site Guérande

	Niveau	Numéro unité	Nom unités	Type	FONCTIONNALITE				
					Confort patient	Qualité des locaux d'activité	Qualité des locaux de soins et logistiques	Etat général	Note globale /4
Bâtiment G - Ouest	RDJ	1	Ker Brière	EHPAD	3	3	2	1	2
Bâtiment G - Ouest	RDJ	2	Ker Marais	UHR	4	3	2	1	2
Bâtiment G - Ouest	RDC	3 - 4	Ker Bizienne - Ker Armel	EHPAD	3	4	3	4	3
Bâtiment G - Ouest	R+1	6 - 7	Ker Prevote - Ker Saillé	USLD (28 lits), EHPAD (2)	3	4	3	4	3
Bâtiment G - Est	RDC	5	Ker Michel	EHPAD	2	3	1	3	2
Bâtiment G - Est	R+1	8	Ker Tricot	EHPAD	2	2	1	3	2
Bâtiment D - Fleur de sel	RDC	9	Ker Biniou	EHPAD	1	1	2	3	1
Bâtiment D - Fleur de sel	R+1	10	Ker Jeanne	EHPAD	1	1	2	3	1

EFFICIENCE			
Nombre de lits par unité	Organisation des locaux du personnel par rapport aux unités	Ratio de surface par lit	Note globale /4
3	2	1	2
3	3	2	2
3	2	4	3
3	2	1	2
2	1	4	2
2	1	4	2
2	3	2	2
2	3	2	2

Chaque critère est évalué avec une échelle de notation de 1 à 4. la dernière colonne du tableau «fonctionnalité» et du tableau «efficacité» correspond à une note globale qui fait la synthèse des notes de chacun des critères évalués.

En conclusions, nous considérons que le bâtiment G Ouest dispose d'un potentiel plus intéressant de réhabilitation compte-tenu de la taille unitaire de ses chambres, du nombre de chambre par étage et de sa conception architecturale.

A l'inverse les unités du bâtiment Fleur de Sel dispose de peu de capacité d'évolution et une extension et réhabilitation lourde devraient être envisagées pour une réutilisation du bâti dans de bonnes conditions.

Compte-tenu de sa trame, le bâtiment historique n'est pas adapté à de l'hébergement. Sa reconversion en bâtiment uniquement tertiaire doit être envisagées dans les scénarios.

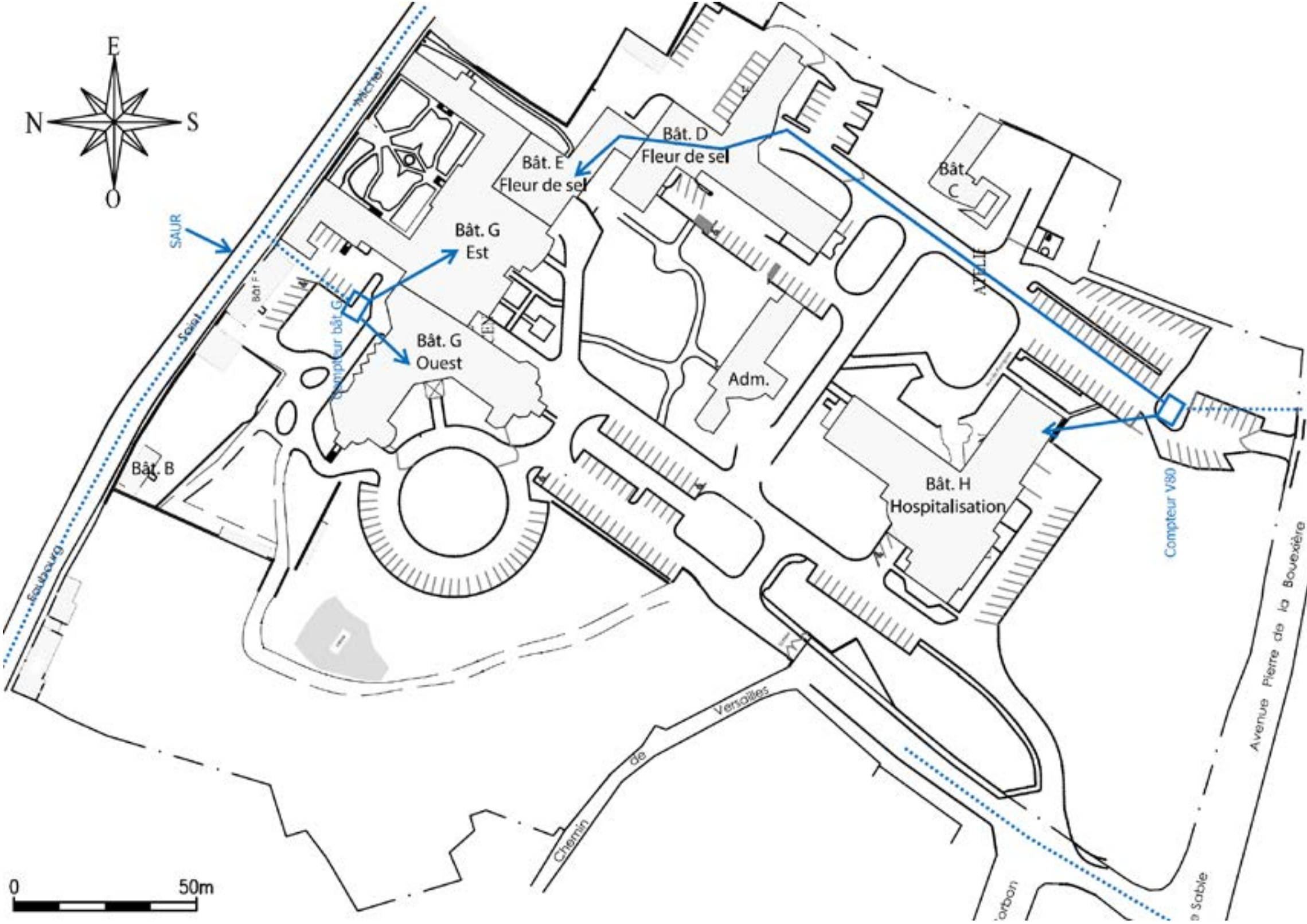
Chapitre III : Analyse technique du site

III.1 : Plans des réseaux : adduction d'eau potable, réseau de chauffage, réseaux électriques, eaux usées et eaux vannes, fluides médicaux, télécommunication

III.2 : Synthèse



HIPI - site Guérande

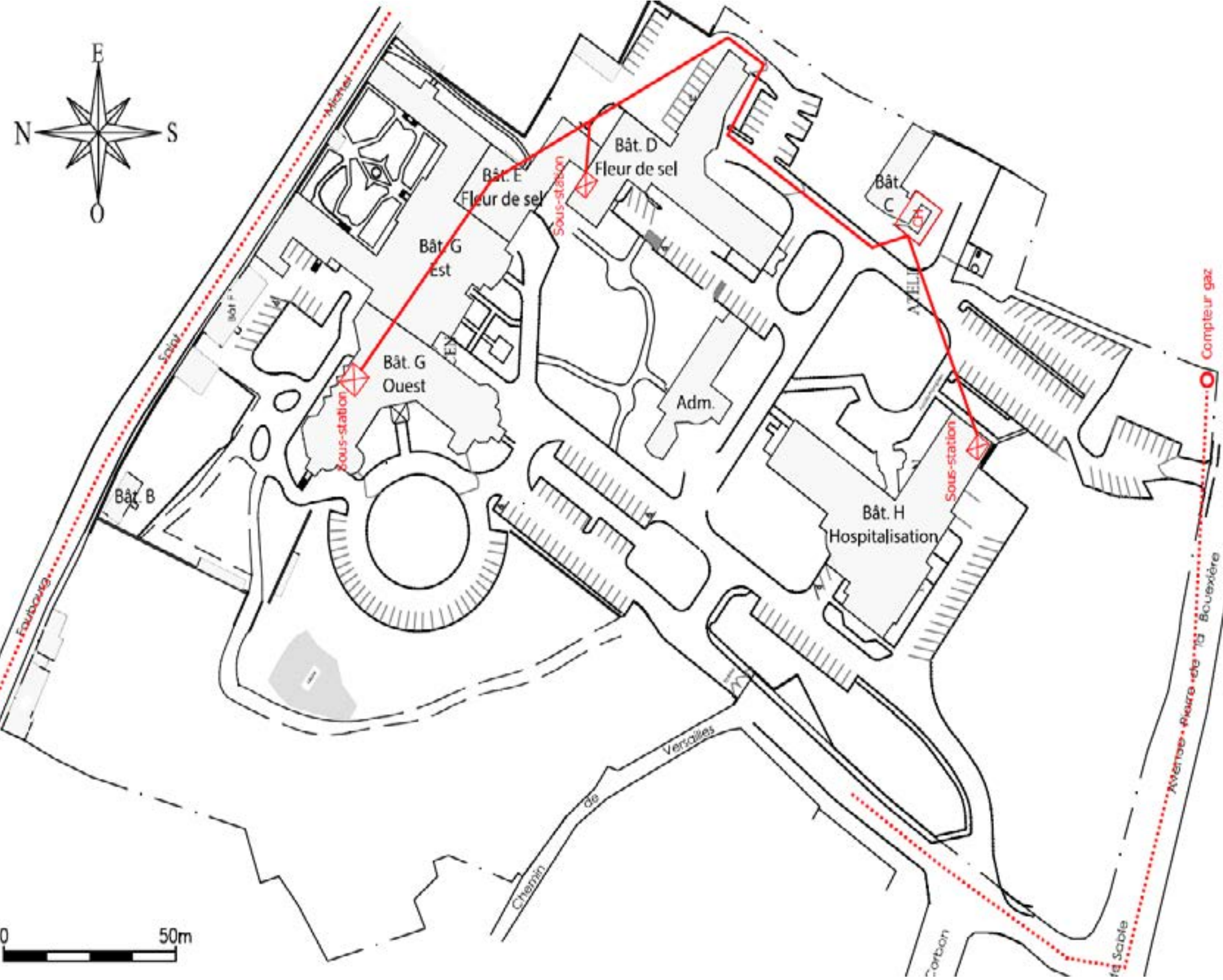


Descriptif :

- o Le site est alimenté par un compteur d'eau unique, qui dessert l'ensemble des bâtiments, sans sous-comptage.
- o Le réseau extérieur (SAUR) est présent sur toute la périphérie du site, ce qui permettra une connexion indépendante de chaque bâtiment.



HIPI - site Guérande

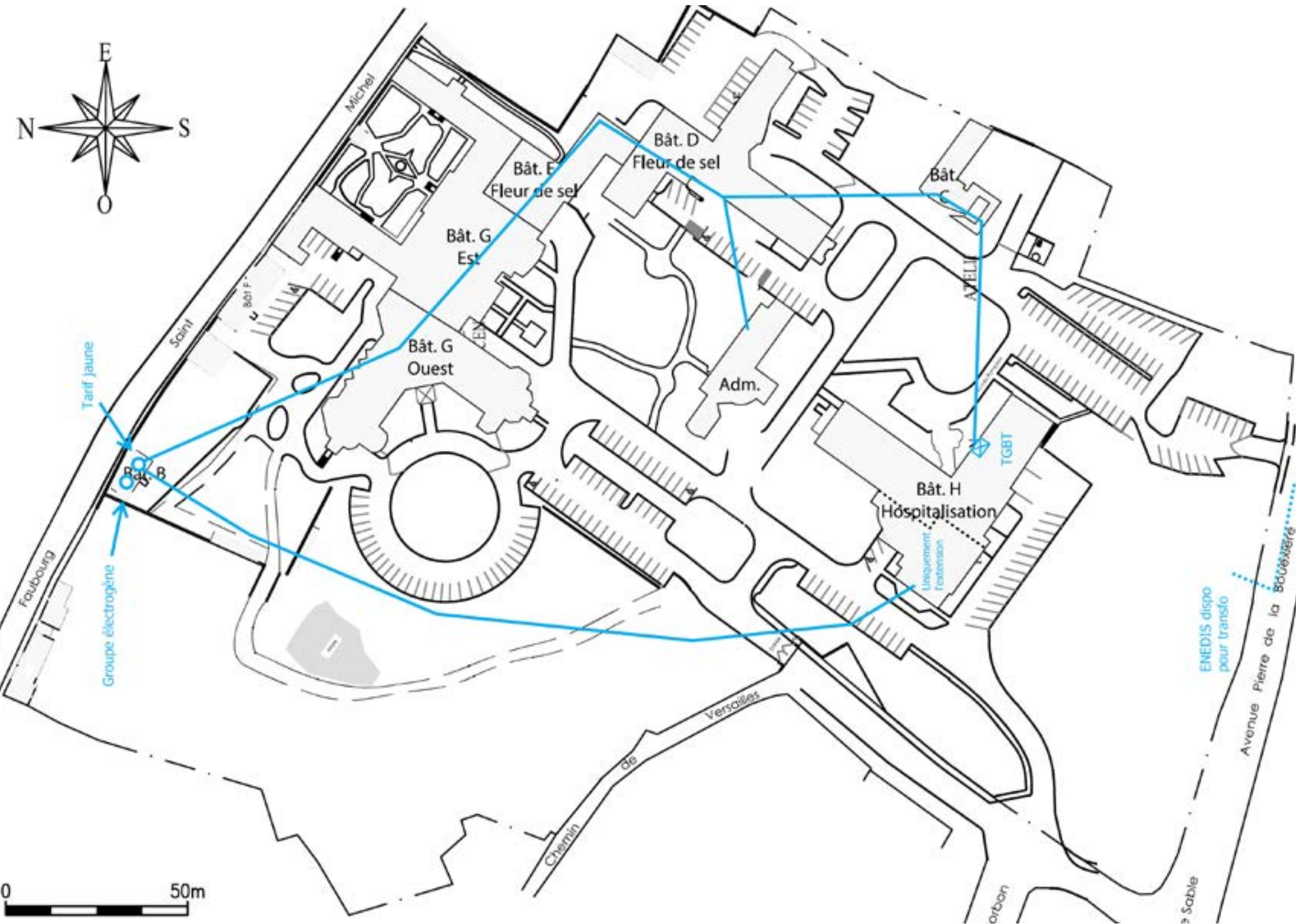


Descriptif :

- o Le site est chauffé depuis une chaufferie centralisée au gaz, (bâtiment C) qui dispose de 2 chaudières.
- o La puissance est comprise entre 1 et 2 MW
- o La distribution s'effectue par l'extérieur et alimente une sous-station par bâtiment. Chaque sous-station distribue par la suite son chauffage et sa production d'ECS effectuée in-situ.
- o L'arrivée gaz actuelle s'effectue par l'avenue Pierre de la Bouexière. Le réseau fait quant à lui tout le tour du site, ce qui permet de se projeter sur une déplacement de raccordement facilité.



HIPI - site Guérande

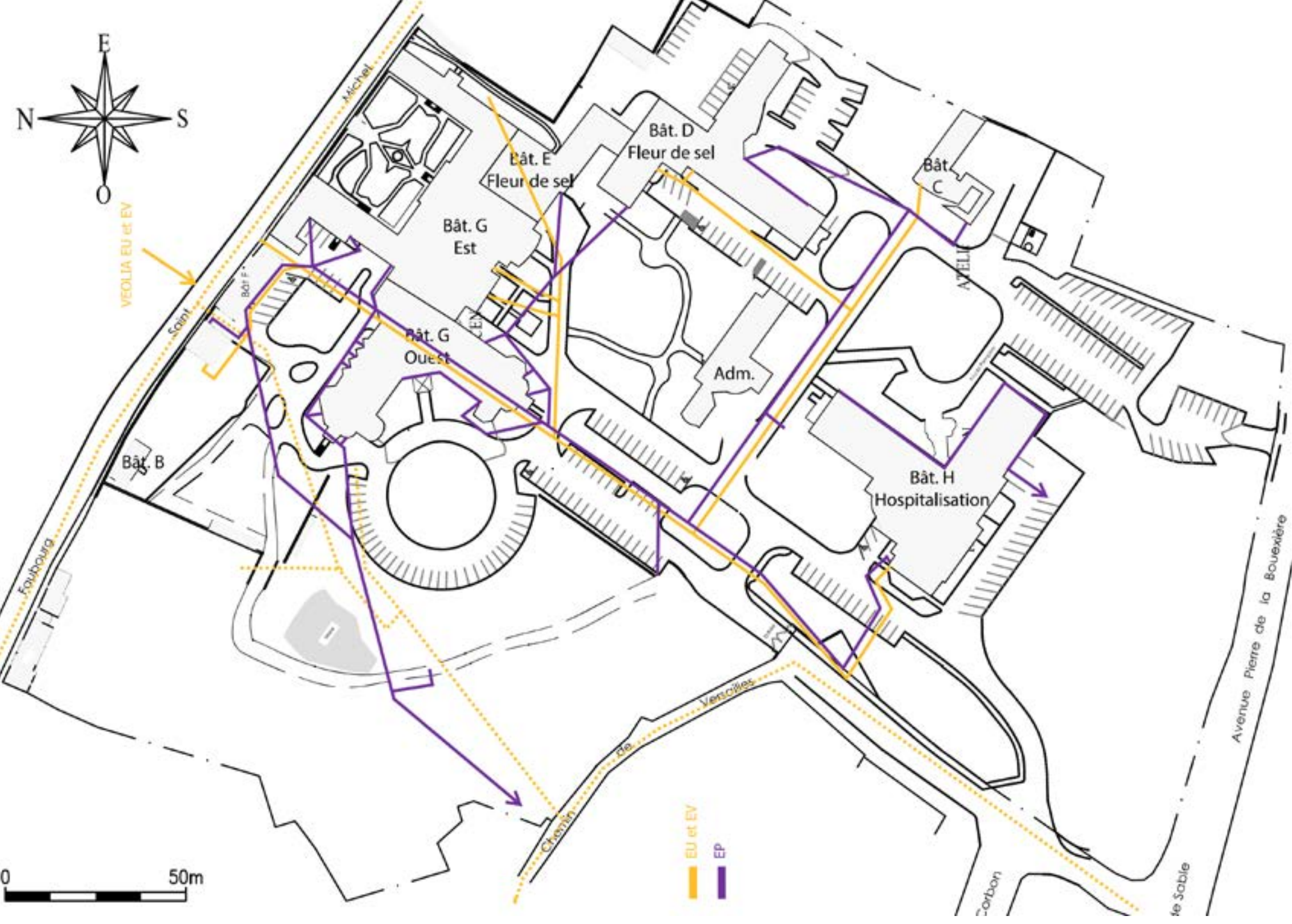


Descriptif :

o Le site est alimenté par un compteur général pour le site. L'arrivée générale est située rue Pierre de la Bouexière. Cette dernière est secourue par un Groupe Electrogène situé dans le bâtiment B.



HIPI - site Guérande

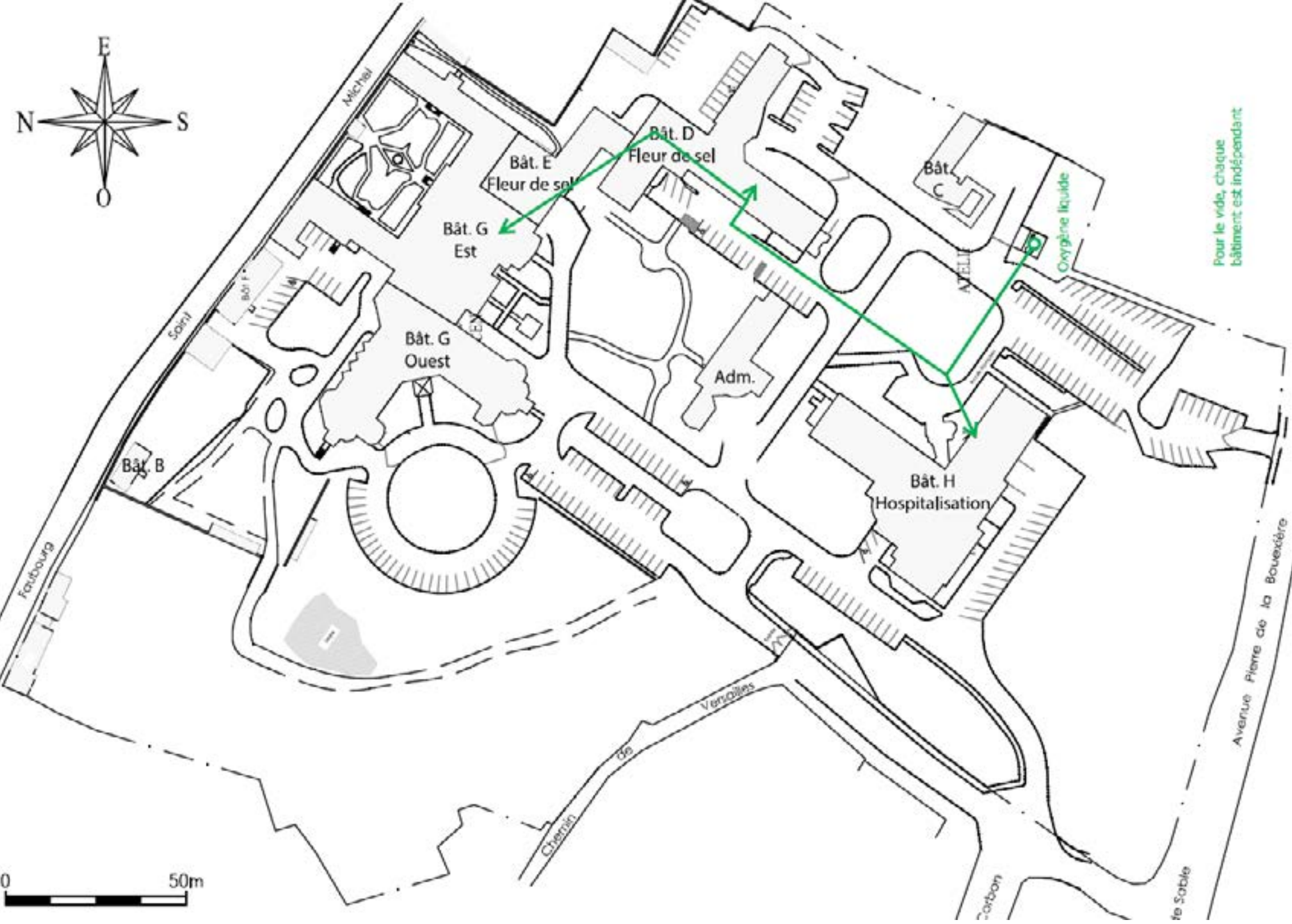


Descriptif :

o Les bâtiments sont interdépendants. Le site dispose est connecté aux réseaux extérieurs en deux points: chemin de Versailles et rue de la Bouexière.



HIPI - site Guérande

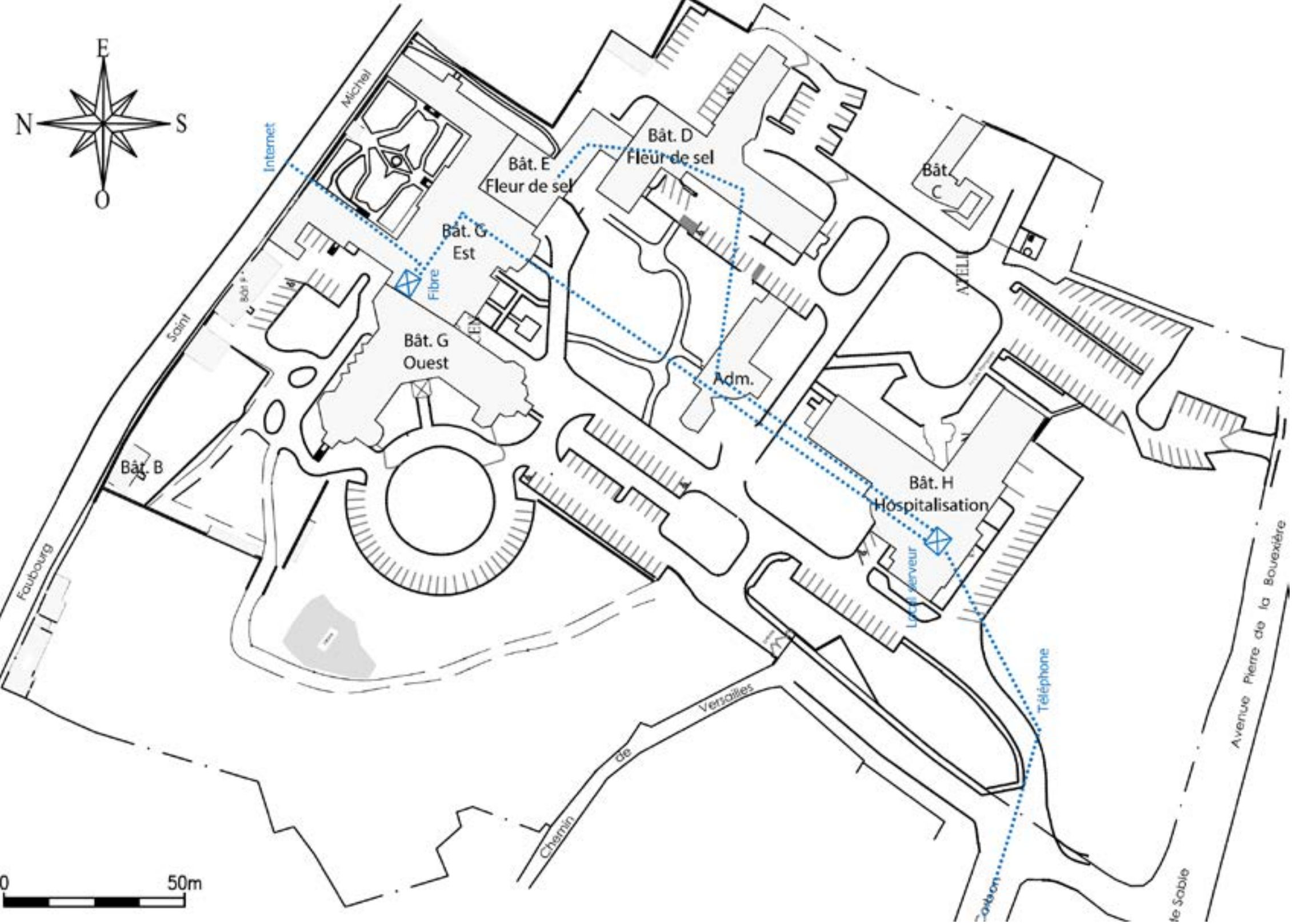


Descriptif :

- o Les bâtiments H, Fleur de sel (D), E et G est ont alimentés en fluides médicaux. Le vide est distribué depuis une cuve située à proximité du bâtiment C.
- o Le vide est distribué indépendamment pour chaque bâtiment.



HIPI - site Guérande



Descriptif :

- o La fibre dessert le bâtiment H et est distribuée en étoile, ainsi qu'en hertzien vers le Croisic.



HIPI - site Guérande

Synthèse

Le site de Guérande est bien entretenu par l'équipe de maintenance. Le bâti, bien que vieillissant, est évolutif par sa conception en poteau-poutre. L'ensemble est peu isolé et ventilé par de la simple flux dans les sanitaires. D'un point de vue accessibilité, le point noir était l'accès extérieur mais le sujet est traité ; les autres points sont principalement les escaliers et les sanitaires.

- L'ensemble des fluides arrive par un point unique :
- Un compteur de 250 kVA secouru et saturé situé sur l'extrémité Nord-Ouest, avec une opportunité déjà identifié de mise en œuvre d'un second compteur côté avenue de la Bouexière.
 - Une chaufferie centrale au gaz dont la puissance est comprise en 1 et 2 MW, avec des mises en conformité à prévoir. La puissance en place est largement dimensionnée pour subvenir aux besoins (une seule chaudière suffit sur les deux en place).
 - La fibre dessert le bâtiment H et est distribuée en étoile ainsi qu'en hertzien vers le Croisic.
 - Un compteur d'eau alimente tout le site, avec un compteur unique sans sous-comptage par bâtiment.