

**Centre Hospitalier Henri Laborit**

Direction des Achats, de la Logistique et des Travaux  
370 Avenue Jacques Cœur - CS 10587  
86021 Poitiers cedex



---

**Elaboration d'un  
SCHEMA DIRECTEUR de l'IMMOBILIER et des  
ENERGIES (SDIE)**

*MISSION DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES*

---

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES  
VD**

## Table des matières

I.	PRESENTATION DU CENTRE HOSPITALIER HENRI LABORIT (CHL) DE POITIERS .....	3
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DU BESOIN .....	3
III.	OBJET DU MARCHE.....	5
IV.	PERIMETRE DE LA PRESTATION.....	5
V.	CONTENU DE LA PRESTATION .....	5
VI.	RESULTATS ATTENDUS .....	6
VII.	CONTENU DETAILLE DE LA PRESTATION ET LIVRABLES ATTENDUS .....	6
1.	PHASE 1 - LANCEMENT DE LA DEMARCHE .....	6
2.	PHASE 2 – AUDIT MULTI-ENJEUX DU PATRIMOINE .....	7
3.	PHASE 3 - ELABORATION DE SCENARIOS .....	7
4.	PHASE 4 : CONSTRUCTION DU SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET DES ENERGIES .....	9
5.	PHASE 5 : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SDIE CHL.....	9
VIII.	DONNEES D’ENTREE .....	10
IX.	COMPETENCES ATTENDUES DU TITULAIRE.....	10

## I. PRESENTATION DU CENTRE HOSPITALIER HENRI LABORIT (CHL) DE POITIERS

Le Centre Hospitalier Henri Laborit est l'établissement public de santé mentale du département de la Vienne. Il répond aux besoins des adultes, enfants, adolescents, mères-enfants et personnes âgées du département.

Ses activités de soins, médico-sociales, de recherche et d'enseignement universitaire en font un établissement rayonnant sur l'ensemble du Nord Aquitaine.

La cité hospitalière est située sur le site de la Milétrie, à Poitiers, et 39 structures extrahospitalières sont réparties dans toute la Vienne.

Le CH Henri Laborit dispose d'une capacité de 318 lits et 562 places et s'organise autour de 4 Pôles d'activités cliniques, médico-techniques et médico-social :

- Pôle Hospitalo-Universitaire de la psychiatrie Adulte
- Pôle de Psychiatrie Adulte de Réhabilitation et d'Inclusion Sociale
- Pôle Universitaire de Psychiatrie de l'Enfant et de l'Adolescent
- Pôle Médico-Social.

Informations générales sur le CHL : <https://ch-laborit.fr/>

Le CHL dispose d'un parc immobilier d'environ 50 000 m<sup>2</sup> répartis sur le territoire du département de la Vienne (86).

Ce parc a beaucoup évolué depuis une trentaine d'année avec :

- l'abandon de sites historiques (Châlon, Pasteur),
- la centralisation d'activités sur le site poitevin de « La Milétrie », en voisinage du Centre Hospitalier Universitaire (services MCO),
- le maillage du territoire du département de la Vienne par la politique de sectorisation,
- la politique d'humanisation / dé-stigmatisation ayant conduit et conduisant à des sites poitevins « hors hôpital ».

Lien vers la cartographie générale des implantations du CHL : <https://ch-laborit.fr/presentation-du-chl/plans-et-acces/>

Le CHL a établi plusieurs SDI ou Plans Directeur au cours de son évolution. Ils sont donnés en annexes 3 et 4, pour simple information.

## II. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DU BESOIN

Dans un contexte de maîtrise et visibilité budgétaire, le CHL souhaite adopter une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée qui peut représenter un gisement précieux d'économie, sans impact sur la qualité du service rendu. Le SDIE est ainsi l'occasion d'adopter une stratégie structurante avec une vision à long terme (15 ans), avec des réalisations à court et moyen terme.

Il doit aboutir à une planification stratégique et durable qui permet de mettre en adéquation le patrimoine avec les besoins actuels et à venir du Projet Médico-soignant, avec la politique immobilière induite de « bon père de famille », et avec la volonté d'une gestion patrimoniale dynamique, adaptée et évolutive.

Cette gestion patrimoniale doit intégrer les forts enjeux environnementaux (sobriété, bas carbone) et énergétiques (maîtrise des consommations, production/auto-consommation) tout en s'adaptant nécessairement aux changements climatiques (préoccupation bien plus forte du confort été par rapport au confort hiver par exemple).

L'établissement a initié depuis plusieurs années une politique volontariste de suivi de son patrimoine et une gestion patrimoniale intégrée, se traduisant par exemple par la réalisation en régie d'une grande partie des actions correctives, permettant une forte réactivité et une grande souplesse.

En lien avec les trajectoires nationales d'amélioration de l'empreinte énergétique, des actions pour la réduction de la consommation d'énergie ont été réalisées :

- création d'un réseau de chaleur propriétaire sur chaufferie centralisée biomasse pour le site de la Milétrie,
- raccordement à la chaufferie centralisée communale pour la MAS de Vouillé,
- modernisation des chaufferies excentrées ou de relève,
- instrumentations,
- recours aux dispositifs CEE pour des programmes d'isolations thermiques,
- intégration de programmes EnR (solaire thermique notamment) sur les programmes immobiliers récents,
- beaucoup d'actions isolées : remplacement de menuiseries extérieures...

Le programme immobilier « à court terme », planifié, comportant deux constructions neuves (C2L, UPB) intègrent de forts enjeux environnementaux bas carbone et énergétiques, par exemple par le recours envisagé à la géothermie et au photovoltaïque.

D'autres programmes sont au stade « analyses des besoins ». Ils sont listés en annexe 2.

La stratégie immobilière du CHL doit se baser sur des objectifs clairs et pérennes ainsi que sur une meilleure connaissance de l'état de ses actifs.

Cette stratégie doit permettre :

- d'identifier des gisements d'économies pour alléger le poids de l'immobilier sur les finances de l'établissement,
- de rationaliser le patrimoine au travers d'optimisations ajustées et pertinentes,
- de fixer une trajectoire immobilière gage d'une programmation budgétaire solide.

L'étude concernera la majorité des sites occupés par l'établissement :

- immeubles intégrés aux actifs ou en location (dont des mises à disposition)
- non compris, à ne pas visiter : les CMP « sites extérieurs », certains équipements « techniques », surlignés en vert dans le listing annexe 1.
- environ 60 000 m<sup>2</sup> répartis sur une soixantaine de bâtiments selon le listing de l'annexe 1.

L'étude intégrera les bâtiments projetés (projet de conception en cours intégrés à l'annexe 1 en date de construction 2026 ou 2027).

Tous les bâtiments étant en activités, l'étude sera menée « en sites occupés ».

### III. OBJET DU MARCHÉ

La prestation doit aboutir à la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE) formalisé, partagé par les équipes « utilisatrices » des soins et comportant les enjeux suivants :

- une bonne connaissance de l'état du patrimoine,
- les objectifs de maîtrise des coûts de maintenance et de gros entretien,
- une lisibilité des objectifs énergétiques intégrant l'avenir de la chaufferie biomasse et des ouvrages de production photovoltaïque (étude d'opportunité CRER faite pour l'autoproduction), une limitation du recours aux énergies fossiles,
- une lisibilité des adéquations surfaces/usages permettant aux « utilisateurs » de se projeter à court et moyen terme dans une perspective de travaux/déménagement/regroupements grâce à une planification partagée du plan d'actions
- l'optimisation des surfaces disponibles vis-à-vis des besoins et des usages,
- la suppression de surfaces techniquement obsolètes
- la réflexion achat/location en fonction du devenir des réhabilitations éventuelles
- la préservation maximale du parc arboré du site de la Milétrie, seul élément vraiment remarquable du patrimoine du CHL.

La prestation doit aboutir à un plan d'actions :

- au service du projet médico-soignant en cours d'écriture qui formalise les évolutions d'activité à venir pour les 5 prochaines années, qui sera livré en mars 2025 (date non contractuelle),
- compatible avec les PLUI des implantations,
- planifié à court terme (5 ans), moyen terme (10 ans) et plus long terme (+ de 10 ans),
- intégrant les objectifs du dispositif éco-énergie tertiaire (-40% de consommations d'énergie en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050),
- compatible avec les capacités financières de l'établissement, complétées par les financements extérieurs mobilisables.

### IV. PERIMÈTRE DE LA PRESTATION

La prestation portera sur l'ensemble du patrimoine utilisé (propriétaire et locataire) par le CHL.

La liste complète des bâtiments et sites inclus dans le périmètre de la prestation est disponible en annexe 1.

Les surfaces mentionnées dans ce tableau sont à titre indicatif et n'ont pas valeur contractuelle.

### V. CONTENU DE LA PRESTATION

La prestation se décompose en cinq phases distinctes, la cinquième phase étant optionnelle :

Phase 1 : Lancement de la démarche

Phase 2 : Audits simplifiés multi-enjeux du patrimoine

Phase 3 : Elaboration des scénarios

Phase 4 : Choix d'un scénario - Construction du SDIE

Phase 5 (tranche optionnelle 1) : Suivi de la mise en œuvre du SDIE

La prestation débutera à la notification du marché public pour une durée prévisionnelle de 12 mois,

hors tranche optionnelle.

Il est à noter que le maître d'ouvrage est en attente de ce SDIE et qu'il sera très attentif au calendrier d'exécution.

## VI. RESULTATS ATTENDUS

A l'issue de la prestation, le CHL devra être en mesure d'avoir une vision exhaustive de son patrimoine et de son utilisation actuelle et future. Seront notamment obtenus :

- une connaissance plus fine de l'état actuel du patrimoine sous les aspects adéquation à l'usage, aux besoins, vétusté/pérennité et énergétique par un audit simplifié multi-enjeux par bâtiment ou groupe fonctionnel de bâtiments,
- une proposition d'adéquation optimisée entre les destinations des actifs immobiliers disponibles et les activités proposées,
- une optimisation financière du patrimoine immobilier permettant une visibilité de la programmation budgétaire,
- une cible ad hoc (pertinente, réaliste) 5 ans et 10 ans,
- un planification de travaux, de déménagements et d'aménagements répondant aux enjeux à 5 ans et 10 ans.

## VII. CONTENU DETAILLE DE LA PRESTATION ET LIVRABLES ATTENDUS

### 1. PHASE 1 - LANCEMENT DE LA DEMARCHE

Le lancement de la démarche aura été initié par la maîtrise d'ouvrage dans la définition de ses objectifs généraux sur le patrimoine immobilier.

Le titulaire lancera sa démarche, dès la notification du marché par la présentation de sa méthodologie d'intervention et sa planification en Comité de Direction, en Directoire élargi du 4 octobre 2024 (date cible non contractuelle).

Cette présentation doit permettre aux Pôles « utilisateurs » de manager l'appropriation de la démarche auprès de leurs équipes et de valider les moyens et l'organisation.

Le titulaire enrichira sa méthodologie et sa planification des résultats de ces échanges qui pourraient permettre entre autres, d'identifier des priorisations particulières.

Ces échanges doivent aussi finaliser les modalités de gouvernance du projet et les circuits de validation définitifs.

Livrables :

- méthodologie générale
- méthodologie générale synthétique (résumé non technique)
- planification générale des interventions d'audits, de rendus intermédiaires, des réunions...
- détail de la planification par Pôle
- compte-rendu de phase 1, intermédiaire et final.

## 2. PHASE 2 – AUDIT MULTI-ENJEUX DU PATRIMOINE

La phase 2 consiste en la réalisation d'audits du patrimoine immobilier. Il est décomposé suivant plusieurs enjeux :

- enjeu fonctionnel : connaissance des activités hébergées et adéquation des surfaces occupées aux besoins fonctionnels décrits par les « utilisateurs occupants » et comparés aux référentiels métiers disponibles, identification des densités d'occupation par zone fonctionnelle (vide, sous densifiée, normale, sur densifiée) et pour les bureaux des unités de soins, identification du nom de l'occupant (ou des occupants) attributaire et de l'occupation de ces surfaces en jour/semaine ( recherche de mutualisation possible)
  - enjeu de pérennité et réglementaire : connaissance de l'état technique du patrimoine et identification des travaux de maintenance et gros entretien à mener, des travaux d'amélioration réglementaire par grande famille (absence de maîtrise de la qualité d'air, rénovation des surfaces, gros équipements manquants, accessibilité...).
  - enjeu énergétique : connaissance de la performance énergétique du patrimoine, de ses consommations en énergies primaires, étiquetage DPE à établir à base de ratios (pas de calcul réglementaire) et identification des travaux à mener,
- . axe énergie renouvelable : pour chaque site ou bâtiment, pertinence/possibilité d'installation d'équipements EnR
- . axe performance énergétique enveloppe et équipements macros : nécessité/pertinence de renforcement des enveloppes et remplacements/installation de gros équipements
- . axe consommation d'eau potable : analyse de consommations (eau potable) et d'actions de sobriété
- enjeu stratégique et budgétaire : pérennisation/optimisation des surfaces (transformation des baux en actifs propriétaire ?), pré-chiffrage à base de ratios et d'opérations similaires réalisées
  - enjeu Qualité de Vie au Travail (QVT) : qualité de l'air, surfaces dédiées aux personnels....

Livrables :

- fiche synthétique par bâtiment
- tableau de synthèse croisé-dynamique général du patrimoine avec résultats des audits par enjeu, tri possible par bâtiment, par site, par secteur, par pôle, par enjeu, par type d'activité (hospitalisation complète, de jour, consultations, activité...) ...

Pour chacun des enjeux ci-dessus, il est important de prendre en compte que le niveau de précision d'audit demandé devra être simplifié. En effet, l'objectif est d'avoir un premier niveau d'information permettant de prioriser les bâtiments sur lesquels effectuer, à la suite de cette étude, des études de pré-programme ou de programmation, des audits énergétiques...

## 3. PHASE 3 - ELABORATION DE SCENARIOS

Sur la base des audits multi-enjeux réalisés en phase 2, le prestataire proposera 3 scénarios afin de permettre le choix d'un scénario permettant de construire « le » Schéma Directeur Immobilier et des Energies du CHL.

Ils seront présentés avec des indicateurs proposés par le titulaire et validés par le chef de projet dès le début de la phase, permettant au maître d'ouvrage de valider un scénario dont notamment :

- indicateur de conformité du budget du SDIE avec les orientations budgétaires du CHL,
- indicateur d'évolution de l'adéquation patrimoine/fonctionnalité/valeur d'usage,
- indicateur d'évolution de l'état énergétique du patrimoine et potentiel EnR suivant

sa pertinence,

- indicateur d'évolution de l'état technique du patrimoine,
- indicateur d'évolution réglementaire du patrimoine.

Ces indicateurs doivent donner une vision claire des forces et faiblesses du scénario et faciliter la comparaison avec les autres scénarios.

La méthodologie employée par le titulaire pour prioriser les opérations les unes par rapport aux autres en fonction notamment de leurs enjeux et devra être explicitée en début de phase.

Chaque scénario contiendra a minima :

- des propositions d'objectifs stratégiques de politiques organisationnelles : mutualisation, partages, regroupement, évolution des pratiques (numérisation, échanges...), harmonisation des locaux ou des pratiques. Ces propositions sont accompagnés des gains attendus sur le volet immobilier.
- la nouvelle répartition des activités sur chaque site/bâtiment avec une mise en évidence des mutualisations de surfaces et des activités.
- la liste des opérations immobilières à réaliser (achat, cession, démolition, réhabilitation, construction neuve, mise en location... )
- un programme de travaux sur 5 et 10 ans (et la liste des bâtiments non impactés en travaux sur ces 5 et 10 ans)
- une vision de l'état du patrimoine selon tous les enjeux dans 5 et 10 ans,
- une trajectoire budgétaire.

Des bouquets pertinents de travaux pourront être proposés afin de baisser le coût global, soit géographiquement (exemple : rénovation ou réhabilitation complète d'un bâtiment), soit techniquement (exemples : remplacement de toutes les menuiseries du patrimoine, traitement des façades...).

Les chiffrages par opération élémentaire sont établis avec double vision :

- coût hors taxe TRAVAUX valeur janvier 2024,
- coût opération TDC (toutes dépenses confondus) incluant travaux, TVA 10 ou 20%, honoraires, provisions...

Chaque scénario sera illustré par des schémas, graphiques, plans.

Livrables :

- description claire et détaillée de chaque scénario,
- comparaison entre les scénarios permettant l'éclairage de la prise de décision.
- Pour faciliter l'appropriation de cette phase par les décideurs du CHL, le titulaire proposera une méthode éprouvée, itérative et ponctuée d'échanges réguliers avec les membres du Comité de Direction.
- la présentation finale se déroulera en Directoire élargi et se terminera par l'animation d'un séminaire dédié dans le but de valider un scénario. (Séminaire organisé au CHL avec les moyens du CHL, le titulaire assurant la définition du périmètre et l'animation).
- Le scénario choisi est ensuite présenté aux instances : CSE, F3SCT... par le titulaire (présentation projetée très synthétique).



#### 4. PHASE 4 : CONSTRUCTION DU SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET DES ENERGIES

A la suite du choix du scénario retenu en fin de phase 3, le titulaire élaborera le Schéma Directeur Immobilier et des Energies du CHL.

Pour cela, le scénario retenu par le maître d'ouvrage sera approfondi avec l'affinage en détail des opérations prévues (déménagement d'activités, travaux, EnR...) pour faciliter leur mise en œuvre par les équipes techniques du CHL.

Une attention particulière sera apportée à la programmation afin de permettre autant que possible un lissage des dépenses et éviter les murs de dépenses. Un focus particulier sera apporté aux opérations prévues sur les sept prochaines années.

Le SDIE sera agrémenté de tout document utile à sa bonne compréhension et à sa prise en main (plans, schémas, graphiques, plannings...).

A l'issue de cette phase, le CHL disposera d'un *Schéma Directeur Immobilier et des Energies* multi-enjeux portant sur 5 et 10 ans et comprenant notamment :

- une présentation générale du déroulement, de la méthodologie utilisée, des hypothèses, des grandes orientations et des résultats de l'étude menée,
- un programme planifié et chiffré de déménagement des activités,
- un programme de travaux chiffrés,
- pour chaque site, des fiches détaillées des opérations prévues facilitant la mise en œuvre par les conducteurs d'opération internes ou externalisés (si des bouquets de travaux sont prévus, une fiche détaillée par bouquet),
- la feuille de route organisationnelle retenue par le CHL sur l'évolution de ses pratiques, organisations... ayant un impact sur son patrimoine immobilier (3 pages).

La phase prendra fin lorsque le comité de pilotage, auquel le titulaire aura présenté le SDIE, validera celui-ci.

#### 5. PHASE 5 : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SDIE CHL

L'enjeu de cette phase est que le schéma directeur immobilier et des énergies ne reste pas au stade étude, mais qu'il soit mis en œuvre.

Cette phase prévoit la poursuite de l'accompagnement pour permettre le démarrage effectif des actions programmées durant 24 mois après la validation du SDIE CHL.

Forme souhaitée de l'accompagnement :

- mensuellement : point visioconférence de 2 heures pour conseil, pointage...
- semestriellement (+6 mois, +12 mois, +18 mois, +24 mois) : demi-journée de suivi in situ de l'avancement des opérations : pointage, conseil en conduite d'opération, en montage...

Objectifs et contenu :

- apports méthodologiques et outils, dont indicateurs pour suivre la mise en œuvre du schéma,
- mise à jour du bilan du SDIE et suivi des indicateurs : optimisation des surfaces, montant des travaux réalisés et aussi programmés, en indiquant le montant du volet énergie, économies en énergie et CO<sub>2</sub>, et autres indicateurs éventuels, en agrégeant les résultats communiqués par les conducteurs d'opération.

Livrables :

- les présentations des ateliers,
- le bilan détaillé actualisé quantitatif et qualitatif,
- les relevés de décisions des ateliers et l'analyse de leur évaluation.

## VIII. DONNEES D'ENTREE

De manière générale, le CHL s'engage à fournir toute donnée utile en sa possession.

Notamment :

- plans papier ou numérisés
- DOE disponible
- Factures énergétiques et eau
- La liste des travaux récents sur les sites concernés,
- Des programmes de travaux des bâtiments pour lesquels un projet de rénovation est en cours d'étude ou de travaux.

A l'issue de l'étude, le titulaire remettra la bibliographie étudiée.

Pour cette mission, le CHL a créé la liste exhaustive de son patrimoine immobilier (annexe 1). Ce document est à considérer comme une version 1.0 de cette liste.

## IX. COMPETENCES ATTENDUES DU TITULAIRE

Le titulaire justifiera qu'il possède toutes les compétences nécessaires à une réalisation de qualité de cette mission. Il justifiera notamment d'une certification LNE (serait un plus, sans obligation), OPQIBI ou équivalent. Si cela n'est pas possible, il devra justifier d'une expérience forte en :

- Economie de la construction,
- Architecture-programmation
- Energies,
- Bureau d'ingénierie générale.

En cas de constitution d'un groupement, celui-ci devra préciser la répartition des tâches et justifier des compétences de chaque membre.