



DIRECTION DES ACHATS DU GROUPEMENT
HOSPITALIER DE TERRITOIRE 49

DEPARTEMENT ACHAT :
TRAVAUX ENERGIE MAINTENANCE

PRESENTATION DU PROJET

OPERATION :
RECONSTRUCTION DU CENTRE HOSPITALIER DE VIHIER - CHI LYS HYROME
(49)

Maître d'ouvrage : CHI Lys Hyrôme

Le représentant du Pouvoir Adjudicateur : CHU d'ANGERS désigné par le GHT 49

Article I. Le Projet de l'hôpital Lys Hyrôme : « Quartier de la santé de Vihiers »

Le projet de restructuration du CHI Lys Hyrôme est en réflexion depuis 2010. La présence de logements doubles sans salle de bain privative (30% des lits sur le site de VIHIERIS et 15% sur le site de CHEMILLE), de logements individuels sans salle de bain privative de moins de 20 mètres carrés (55% sur le site de VIHIERIS et 58% sur le site de CHEMILLE) rend indispensable la restructuration complète du Centre Hospitalier Lys Hyrôme sur les sites de CHEMILLE et de VIHIERIS.

En effet, sur l'ensemble du parc immobilier, seuls 14 logements d'UPAD et 14 logements d'UHR sur le site de CHEMILLE sont individuelles, de plus de 21 mètres carrés avec une salle de bain privative dans les bâtiments construits en 2015. Au-delà de la configuration des logements, le projet de restructuration étant ancien, l'ensemble des équipements (ascenseurs, système de sécurité incendie, chauffage, isolation des bâtiments...) ne peuvent plus être maintenus dans de bonnes conditions et présentent désormais des dysfonctionnements, des surcoûts financiers dans leur fonctionnement et des conditions d'accueil ne présentant pas le confort attendu par la population âgées du territoire.

Ces données sont révélatrices de la vétusté des bâtiments du CHI qui rend indispensable la réalisation de travaux de restructuration complète des bâtiments.

Le Schéma Directeur Immobilier présente une restructuration complète des sites de CHEMILLE et VIHIERIS et propose, afin que le projet soit viable financièrement, une tranche ferme et une tranche optionnelle pour le site de CHEMILLE.

Ce dossier intègre donc :

- La reconstruction complète du site de VIHIERIS et du pôle logistique du CHI sur un terrain nu dans la zone des courtils
 - **Cette dernière étant exclusivement concernée par la présente consultation.**
- La reconstruction en 2 tranches sur le site de CHEMILLE. Une opération tiroir permettra d'anticiper le déroulé des travaux et un découpage en tranches ferme et optionnelle.

Depuis le lancement des études dans le cadre du SDI, le CHI Lys Hyrôme affirme la volonté de construire des bâtiments conformes à sa responsabilité sociétale et environnementale. Les nouveaux bâtiments devront donc présenter des garanties en termes de développement durable.

Article II. Le périmètre de l'opération de restructuration / reconstruction

Le projet de restructuration du CHI Lys Hyrôme est une opération globale qui concerne tant l'activité sanitaire que la partie médico-sociale de l'établissement. La labellisation Hôpital de proximité de l'Hôpital Lys Hyrôme est une opportunité en termes d'accès aux soins pour la population du territoire et pour les habitants des EHPAD qui y sont rattachés.

Le CHI Lys Hyrôme dans son projet prend en compte la demande de transformation de l'offre par la transformation de 50 lits d'EHPAD en place de service tournés vers le domicile (autorisation en cours SSIAD, CRT...).

	CHEMILLE		VIHIERS		Total autorisé	Total autorisé
	Capacité autorisée	Capacité batie	Capacité autorisée	Capacité batie		
Secteur sanitaire	37	37	60	60	97	97
médecine	9	9	0	0	9	9
SMR	18	18	30	30	48	48
HDJ médecine	4	4	0	0	4	4
HDJ SSR	6	6	0	0	6	6
USLD	0	0	16	16	16	16
UHR	0	0	14	14	14	14
Secteur médico social	115	116	90	92	205	208
EHPAD	76	77	61	63	137	140
UPAD	14	14	14	14	28	28
UPHA	14	14	14	14	28	28
Hebergement temporaire	10	10	0	0	10	10
hebergement d'urgence	1	1	1	1	2	2
Places activité jour	20	20	12	12	32	32
PASA	12	12	12	12	24	24
Accueil de jour	8	8	0	0	8	8
Service tourné vers le domicile (CRT, SSIAD...)	30		15		45	

Section 2.01 Un projet qui s'inscrit dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre

L'offre médico-sociale du CHI Lys Hyrôme représentait jusqu'à présent 245 lits d'EHPAD. 105 sur le site de CHEMILLE (77 lits d'EHPAD, 14 lits d'UPHA et 14 lits d'UPAD) et 150 sur le site de VIHIERS (114 lits d'EHPAD, 14 lits d'UPHA et 12 lits d'UPAD et 10 lits d'hébergement temporaire).

Afin de participer au rééquilibrage territorial de l'offre, la reconstruction concernera 208 lits médico sociaux pour 205 lits autorisés. Seront ainsi prévus 137 lits d'EHPAD (137 lits autorisés + 3 lits en plus pour mieux maîtriser le taux d'occupation de l'établissement et faciliter les réfections de chambre), 28 lits d'UPAD, 28 lits d'UPHA, 10 lits d'hébergement temporaire, 2 lits d'hébergement non programmé.

Il est prévu afin de répondre aux besoins sur le territoire la transformation des lits Medico sociaux non reconstruits en 45 lits de service à domicile (CRT ou SSIAD) et 8 places d'accueil de jour. La construction des locaux qui permettront de les accueillir quand ils seront autorisés est validé par courrier conjoint de l'ARS des Pays de la Loire et du Conseil Départemental du 22 juin 2022.

Les unités créées sous forme de petites unités de vie sur l'ensemble du bâtiment permettront à terme d'accueillir des publics spécifiques. La question d'accueil de personnes âgées présentant des troubles psychiatriques se posent tout particulièrement au regard du public accueillis en EHPAD.

Section 2.02 Le site de Vihiers

Le regroupement de la logistique (blanchisserie, cuisine, magasin, matériel technique) sur le site de VIHIERS a été validé suite à une étude logistique présentée dans le cadre de la rédaction du Schéma directeur immobilier du CHI Lys Hyrôme.

La définition des besoins permet d'aboutir à une distribution des unités comme suit :

Secteur Sanitaire :

- Unité SMR - 31 lits (2 unités de 15 lits SMR + 1 lit d'hébergement d'urgence qui relève d'une autorisation médicosociale, mais dans son fonctionnement quotidien, est plus adapté en proximité avec les services sanitaires)
- USLD - 16 lits (1 unité simple de 16 lits) - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité 3 EHPAD

- UHR - 14 lits RDC (1 unité simple de 14 lits) - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité UPAD
- Plateau de rééducation

Secteur médicosocial :

- EHPAD - 63 lits (4 unités de 15 à 16 lits + 1 lit en UPHA)
 - Unités 1 et 2 (31 lits) R+1
 - Unité 3 (15 lits) R+1 - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité USLD
 - Unité 4 (16 lits) RDC - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité UPHA
- UPAD - 14 lits - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité UHR
- UPHA - 15 lits (14 lits UPHA + 1 lits EHPAD) - certains locaux mutualisés avec ceux de l'unité 4 EHPAD

PASA 12 places

Service Tourné vers le Domicile - par transformation de lits d'EHPAD (15 places)

Article III. Contraintes et exigences générales

Section 3.01 Organisation générale des fonctions de l'établissement

Le nouvel établissement devra permettre de faciliter l'activité d'hôpital de proximité (consultations, plateaux techniques de rééducation et de diagnostics ou encore hôpital de jour...), l'activité SMR et USLD mais aussi respecter les contraintes de construction d'un établissement médicosocial et hospitalier. Ainsi, les bâtiments créés devront offrir toutes les qualités d'un lieu de soin pour la partie sanitaire et d'un lieu de vie pour le médicosocial. La maîtrise d'ouvrage sera particulièrement attentive au caractère hôtelier du projet que ce soit sur les secteurs sanitaires ou médico sociaux.

La construction des 2 nouveaux sites du CHI Lys Hyrôme comprendra la construction d'un pôle logistique sur le site de VIHIERS qui accueillera la cuisine, la blanchisserie et le magasin centraux. Les bâtiments accueillant ces activités devront être conçus de manière à accueillir ces activités selon celles réalisées actuellement avec une possibilité de les étendre.

A noter, la cuisine centrale se verra un lieu d'approvisionnement conforme aux principes du développement durable et de rencontre des producteurs locaux (les chambres froides devront par exemple permettre la réception et la conservation de produits frais de manière cohérente par rapport aux cycles de récolte des producteurs, pour la même raison des espaces propice à la stérilisation des produits pourront être exigés).

La conception de cette zone logistique ne pourra pas être pensée indépendamment de l'étude d'une optimisation des flux entrants et sortants du pôle logistique. Sur le site de CHEMILLE, une pharmacie à usage intérieure adaptée aux besoins de l'établissement et également à ses flux devra être conçue.

L'Hôpital Lys Hyrôme a une volonté forte de construire un bâtiment durable. Conscient que ce projet doit reposer sur une démarche globale de la conception jusqu'à l'exploitation, le concepteur devra accompagner le maître d'ouvrage dans l'ensemble des phases d'étude afin que les bâtiments créés soient performants énergétiquement.

Cet accompagnement selon le guide AABCS de l'ARS des Pays de la Loire de juin 2023, sous contrôle de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, permettra que chaque acteur soit impliqué et assure ses responsabilités afin que les constructions présentent les caractéristiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique (sobriété/performance énergétique, bio climatisme, choix des machines et équipements, simplicité de l'utilisation des équipements permettant un suivi de leur performance

- Adaptation (confort hygrothermique en particulier le confort d'été, les risques de rupture d'approvisionnement...) biodiversité, traitement des espaces extérieurs...
- Circularité (modularité des espaces, possibilité de réparation des équipements, circularité des matériaux issus de la déconstruction...)
- Santé environnementale (qualité de l'air intérieur, confort thermique, confort visuel et acoustique, prévention des risques (légionnelle, radon...))
- Facilitation de la mise en œuvre d'une politique RSE au sein des bâtiments par une réflexion dès la conception des bâtiments quant aux flux internes et externes, le confort des occupants.
 - La qualité de l'équilibre entre les apports lumineux et le confort thermique est, par exemple, un point fondamental évoqué par les futurs occupants lors de la phase SDI. Tout comme l'accessibilité des résidents à laquelle ils sont particulièrement attachés afin de demeurer autonomes grâce à l'apport des solutions d'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs.

Dès la phase de conception, une réflexion quant aux exigences du projet permettra au maître d'ouvrage de mettre en œuvre, lors de la réception des bâtiments, un contrat de performance énergétique. Il permettra ainsi de pouvoir s'assurer de l'atteinte des objectifs posés en termes de sobriété énergétique, bilan carbone.

Dans le cadre de financements alloués par l'ARS, le projet devra permettre de répondre parfaitement aux critères d'éligibilité du bonus « Qualité Environnementale du projet ». En effet, l'ARS bonifie l'aide financière qu'elle apporte aux projets de construction et/ou de rénovation, lorsque ces projets intègrent pleinement les enjeux environnementaux et s'organisent pour atteindre les objectifs fixés

- Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage AABCS a été missionné par la Maîtrise d'Ouvrage afin de l'assister, dès la phase programmation, dans un objectif de porter le projet vers le haut du point de vue de ses performances environnementales.
- Une mission de suivi des performances environnementales pendant les premières années d'utilisation sera commanditée par le Maître d'Ouvrage afin de vérifier la bonne atteinte des objectifs fixés (analyse des consommations énergétiques, campagnes de mesures, etc.).

Section 3.02 Aménagements intérieurs / extérieurs

Le projet architectural priorisera l'humanisation des chambres pour garantir le bien-être des habitants et usagers. L'objectif principal sera de créer un environnement personnalisé et chaleureux qui favorise leur confort et leur qualité de vie.

Les espaces devront permettre une meilleure qualité de vie pour les habitants et les professionnels. La partie sanitaire doit apporter la sécurité et la partie médico-sociale doit permettre aux habitants d'être chez eux.

Les unités offriront des vues sur l'extérieur vers des zones animées (accès, parkings, passages, ...), afin d'apporter de l'intérêt aux personnes âgées qui aiment observer les allers venus liées à la vie de l'établissement. A l'échelle globale, la vie sociale sera facilitée par des espaces adaptés et chaleureux

La signalétique et la décoration intérieure jouent un rôle crucial dans les projets architecturaux en facilitant l'orientation et en enrichissant la vie des habitants. Elles renforcent l'identité visuelle et l'attractivité des espaces tout en assurant la fonctionnalité et le confort.

- La Maîtrise d'Ouvrage souhaite insister sur l'importance de ces aménagements qui intégreront ces éléments dès la conception afin de créer des environnements harmonieux et cohérents, optimisant ainsi la fonctionnalité des espaces et des flux.