



UGECAM DE BRETAGNE ET PAYS DE LA LOIRE
2 Chemin du Breil – BP 60075
44814 SAINT-HERBLAIN cedex

MARCHE DE PROGRAMMATION N° 293/2025
REHABILITATION DES LOCAUX DE L'ESRP SUR LE SITE
DE « LA TOURMALINE » A SAINT HERBLAIN 44800

CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES PARTICULIERES

Date : AVRIL 2025

PARTIE 1 : CLAUSES ADMINISTRATIVES

Pour tout ce à quoi, il n'est pas formellement dérogé dans le présent cahier des clauses administratives particulières, le titulaire du marché est soumis aux dispositions du Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux marchés de prestations intellectuelles (CCAG – PI), approuvé par arrêté du 16 septembre 2009.

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ - DISPOSITIONS GENERALES**1.1.- Objet du marché**

Le présent marché a pour objet l'exécution de prestations intellectuelles de programmation pour le redimensionnement, la relocalisation et la réhabilitation des locaux de l'ESRP Tourmaline et des services maintenance et magasin du site de la Tourmaline à Saint Herblain 44800.

1.2.- Maître de l'ouvrage

Le Maître de l'Ouvrage est :

L'UGECAM Bretagne Pays de la Loire
2 chemin du Breil
BP 60075
44814 Saint-Herblain Cedex

Le représentant du maître d'ouvrage est Madame Laurence BROWAEYS, Directrice de l'UGECAM Bretagne Pays de la Loire.

1.3.- Titulaire du marché

Le prestataire de service est désigné dans le présent cahier des charges sous le nom de « titulaire » ou de « titulaire du marché ».

1.4.- Sous-traitance

Le titulaire du marché peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché, sous réserve de l'acceptation du ou des sous-traitants par le Maître de l'Ouvrage et de l'agrément par lui des conditions de paiement de chaque sous-traitant.

Les conditions de l'exercice de cette sous-traitance sont définies par les articles R2193-1 à R2193-8 du code de la commande publique.

1.5.- Allotissement

Le marché n'est pas alloti.

ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION

En application des articles R2113-4 à R2113-6 du code de la commande publique, le présent marché est passé à tranches.

La mission du programmiste se décompose en 1 tranche ferme et 4 tranches optionnelles :

2.1 – Tranche ferme :

Etudes pré-opérationnelles : analyse de l'existant - préprogramme des besoins - faisabilité, scénarios, coûts

- Etablissement d'un diagnostic général des lieux : fonctionnement spatial actuel, surfaces existantes, accès au site et aux bâtiments, analyse technique de la structure, obligations réglementaires, urbanistiques, contraintes du site ;
- Organisations des différents services ;
- Hiérarchisation et dimensionnement des besoins ;
- Faisabilités : spatiale, fonctionnelle, organisationnelle , (optimisation des moyens humains disponibles), technique et temporelle (phasages) ;
- Propositions de 2 à 3 scénarios, estimations financières de ces scénarios et aide au choix d'un scénario préférentiel.

2.2 - Tranche optionnelle n°1 : Programme fonctionnel et technique détaillé

- Mise en forme et approfondissement sous tous ses aspects (fonctionnel, architectural, environnemental, technique, urbanistique, financier) du scénario retenu ;
- Etablissement des schémas précisant les surfaces et les liaisons fonctionnelles de chaque service ;
- Tableau comparatif des surfaces existantes et futures, service par service ;
- Schémas des phasages et opérations tiroirs éventuelles, contraintes opérationnelles ;
- Estimation financière ;
- Calendrier prévisionnel de réalisation ;
- Prescriptions techniques générales ; objectifs environnementaux ;
- Fiches techniques par local.

2.3 - Tranche optionnelle n°2 : Assistance pour la sélection des maîtres d'œuvre et l'analyse des projets dans le cadre d'un concours d'architecture et d'ingénierie

Cette assistance comprendra :

- 1) Analyse des candidatures des maîtres d'œuvre selon les critères définis au préalable pour retenir les équipes admises à présenter leur candidature
- 2) Rédaction d'un document de synthèse d'analyse
- 3) Présentation des candidatures et du document de synthèse
- 4) Participation au jury de sélection
- 5) Participation à la séance de questions-réponses entre maîtres d'œuvre et maîtrise d'ouvrage
- 6) Analyse fonctionnelle, technique et financière des projets produits par les Maîtres d'œuvre
- 7) Rédaction d'un rapport
- 8) Animation de réunions de présentation des projets aux groupes utilisateurs
- 9) Rédaction d'un rapport d'analyse générale
- 10) Participation au jury et présentation du rapport d'analyse
- 11) Participation à la rédaction du compte-rendu de jury

2.4 - Tranche optionnelle n°3 : Assistance pour la mise au point de l'APS

L'analyse de l'avant-projet sera multicritères de façon à mettre en évidence :

- Le respect des surfaces du programme
- Le respect de l'organisation fonctionnelle du projet
- Le respect de l'enveloppe financière
- Le respect du planning global de l'opération
- Le respect des niveaux de prestations demandées.

2.5 - Tranche optionnelle n°4 : Assistance pour la mise au point de l'APD

L'analyse de l'avant-projet sera multicritères de façon à mettre en évidence :

- Le respect des surfaces du programme
- Le respect de l'organisation fonctionnelle du projet
- Le respect de l'enveloppe financière
- Le respect du planning global de l'opération
- Le respect des niveaux de prestations demandées
- Contrôle du dossier de permis de construire.

2.7 – Méthodologie

Le maître d'ouvrage est particulièrement attaché au fait d'associer étroitement les futurs utilisateurs à la démarche programmatique. Des groupes de travail seront constitués afin de participer à la définition des besoins devant aboutir au préprogramme et aux scénarii.

Des entretiens/réunions avec les différents groupes de travail et personnes ressources des différentes structures seront à organiser : directions générales et financières, professionnels de santé, responsable maintenance, architecte et conducteur d'opérations.

2.8 – Conditions d'affermissement

L'exécution de chaque tranche optionnelle est subordonnée à une décision du pouvoir adjudicateur.

Sous réserve que les objectifs techniques soient atteints et que les crédits budgétaires soient disponibles, le pouvoir adjudicateur notifiera au titulaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision d'affermir la tranche optionnelle concernée.

Le pouvoir adjudicateur s'engage uniquement pour la seule tranche ferme.

Il ne s'engage sur les tranches optionnelles uniquement lorsque celles-ci sont affermies.

Le titulaire du marché a l'obligation d'exécuter la tranche affermie aux conditions initiales du marché. Aucune indemnité d'attente ou de dédit ne sera versée au titulaire du marché en cas de retard ou de non affermissement d'une ou de plusieurs tranches optionnelles.

ARTICLE 3 – PIECES CONTRACTUELLES

Le marché est constitué par les documents contractuels comprenant des pièces générales et des pièces particulières énumérées ci-dessous, par ordre de priorité décroissante :

3.1 – Pièces particulières

- l'acte d'engagement et ses annexes (y compris la décomposition du prix global et forfaitaire, et la méthodologie du titulaire) ;
- le présent cahier des clauses administratives et techniques particulières – le document original, qui fait seul foi, est conservé dans les archives de l'UGECAM BRPL.

3.2 – Pièces générales

- L'arrêté du 19 juillet 2018 portant sur la réglementation des marchés des organismes de Sécurité Sociale ;
- L'ordonnance n° 2018-1074 portant partie législative du code de la commande publique ;
- Le décret n° 2018-1075 portant partie réglementaire du code de la commande publique ;
- le CCAG-PI approuvé par arrêté du 16 septembre 2009.

Bien que non matériellement jointes au présent document, ces pièces générales sont réputées parfaitement connues des parties.

ARTICLE 4 – PRIX

- Les prix sont réputés comprendre toutes les charges fiscales ou autres frappant obligatoirement les prestations et toutes les dépenses nécessaires à l'exécution des prestations, y compris les marges pour risques ou marges bénéficiaires ;
- Les prix sont fermes et non actualisables pendant toute la durée du marché ;
- Le marché est passé à prix global et forfaitaire. Le prix de chaque tranche devra détailler le nombre de réunions, le nombre de déplacements et le nombre de jours travaillés prévus.

ARTICLE 5 – PAIEMENTS

A l'issue de l'exécution de chaque tranche, le titulaire du marché adressera la facture correspondante à l'UGECAM BRPL. La facture devra porter les indications suivantes :

- nom et adresse du créancier ;
- le numéro de SIRET ;
- le numéro de son compte bancaire ;
- les prestations réalisées ;
- le montant HT et TTC des prestations.

Le paiement des factures sera effectué par virement bancaire dans un délai de 30 jours suivant la réception de la facture. Lorsque la facture a été reçue avant la fin d'exécution des prestations, le point de départ pour la computation du délai est la date d'achèvement des prestations.

Lorsque les sommes dues en principal ne sont pas mises en paiement à l'expiration du délai de paiement, le titulaire a droit, sans qu'il ait à les demander, au versement des intérêts moratoires et à l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles L2191-13, R2192-31 et R2192-35 du code de la commande publique.

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes en vigueur, au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40€.

ARTICLE 6 – DELAIS D'EXECUTION

Le titulaire du marché devra réaliser les prestations conformément aux délais mentionnés dans son offre, offre annexée à l'acte d'engagement emportant valeur contractuelle.

Le maître d'ouvrage sera particulièrement vigilant au respect des délais contractuels, l'opération immobilière visée est imbriquée dans un projet plus global intégrant deux autres opérations de construction dont une avec un Maître d'ouvrage tiers.

Le délai souhaité pour la tranche ferme est de 6 semaines.

Si elle est affermie, le délai envisagé pour la tranche optionnelle 2 est de 8 semaines.

Si elles sont affermies, les durées des tranches optionnelles devront respecter les délais donnés au Maître d'œuvre retenu pour l'accomplissement de ces phases de conception.

Le point de départ du délai global est la date de notification du marché. Il est projeté, à ce stade, pour le 1^{er} juin 2025.

Le point de départ de chaque tranche optionnelle est la date de notification de la décision d'affermissement.

ARTICLE 7 – PENALITES

En cas de non respect des délais contractuels d'exécution, le titulaire encourt, sans mise en demeure préalable, des pénalités de retard.

Les pénalités s'élèvent à 1/100^{ème} du montant de la tranche par jour de retard.

ARTICLE 8 – RESILIATION DU CONTRAT

Il sera fait, le cas échéant, application des dispositions des articles 29 à 36 inclus du CCAG-PI.

ARTICLE 9 – NANTISSEMENT – CESSION DE CREANCE

Conformément à l'article R2191-46, lorsque le titulaire souhaite céder ou nantir sa créance, il en informe le représentant du pouvoir adjudicateur qui lui remet :

- soit une copie de l'original du marché revêtue de la mention « délivrée en unique exemplaire » en vue de permettre au titulaire de céder ou nantir ses créances
- soit un certificat de cessibilité conforme à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de l'économie.

La demande de nantissement ou de cession de créances doit être adressée à l'Agent Comptable de l'UGECAM BRPL – 2 chemin du Breil – BP60075 – 44814 SAINT HERBLAIN CEDEX.

ARTICLE 10 – SOUS TRAITANCE

Le titulaire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché, à condition d'avoir obtenu du pouvoir adjudicateur l'acceptation de chaque sous-traitant et l'agrément des conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance dans les conditions définies aux articles R2193-1 à R2193-8 du code de la commande publique.

La sous-traitance ne pourra être un mode normal d'exécution du marché.

En vue d'obtenir cette acceptation et cet agrément, il remet contre récépissé au pouvoir adjudicateur ou lui adresse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un imprimé DC4 complété ou une déclaration mentionnant :

- a) la nature des prestations dont la sous-traitance est prévue ;
- b) le nom, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse du sous-traitant proposé ;
- c) les conditions de paiement prévu par le projet de contrat de sous-traitance et le montant envisagé de chaque partie sous-traitée sont précisés, notamment le régime des avances, des acomptes, des réfections, des primes, des pénalités ;
- d) lorsque le sous-traitant a droit au paiement direct, le montant prévisionnel des sommes à payer au sous-traitant ainsi que les modalités de règlement de ces sommes ;
- e) attestations d'assurance ;

Le silence du pouvoir adjudicateur gardé pendant vingt et un jours à compter de la réception des documents susmentionnés vaut acceptation du sous-traitant et agrément des conditions de paiement.

Toutefois, lorsque la demande de sous-traitance est présentée avec l'offre de l'entreprise principale, la notification du marché emporte acceptation du sous-traitant et agrément des conditions de paiement.

Lorsqu'un sous-traitant doit être payé directement, le titulaire est tenu, lors de la demande d'acceptation, d'établir que le nantissement dont le marché a pu faire l'objet ne fait pas obstacle au paiement direct du sous-traitant.

Dans tous les cas, le titulaire du marché demeure entièrement responsable vis-à-vis de l'UGECAM BRPL des prestations sous-traitées.

ARTICLE 11– ASSURANCES

Le titulaire s'engage à souscrire toutes les assurances nécessaires pour couvrir d'une manière suffisante, par une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, la responsabilité qu'il peut encourir soit de son fait, soit du fait des personnes travaillant sous ses ordres à l'occasion des actes de toute nature accomplis dans l'exercice de son activité ou de celle de ses préposés.

Le titulaire s'engage à payer régulièrement les primes correspondantes et à justifier de la régularité de sa situation à toute demande du maître d'ouvrage par la présentation des polices ou quittances correspondantes.

Le titulaire s'engage à communiquer une attestation d'assurance au maître d'ouvrage dans les 48 heures qui suivent la demande.

ARTICLE 12 – CONFIDENTIALITE

Le titulaire s'engage pour son personnel à respecter le secret professionnel concernant les patients et personnels dont il pourra être amené à connaître des situations personnelles et concernant d'une manière générale toutes informations relatives aux établissements.

L'obligation de confidentialité s'impose au titulaire et s'applique à toutes les informations relatives à l'UGECAM BRPL qu'il a recueillies à l'occasion de l'exécution du présent marché.

Il en est de même du contenu des fichiers, informations et documents éventuellement mis à la disposition du titulaire à l'occasion du présent marché.

Cette obligation s'étend à tous les renseignements de quelque nature que ce soit dont le titulaire et ses préposés auraient eu connaissance dans le déroulement du présent marché.

Le présent marché est également considéré comme confidentiel, ainsi que les échanges de courriers et d'informations entre les parties.

ARTICLE 13 - DIFFERENDS ET LITIGES

En cas de litige, les parties pourront recourir à l'arbitrage.

Les différends et litiges concernant l'interprétation et l'exécution du présent marché qui ne pourraient être surmontés d'un commun accord relèveront de la compétence du Tribunal de Grande Instance de NANTES.

ARTICLE 14 – PRESTATIONS SIMILAIRES

Des marchés de services qui ont pour objet la réalisation de prestations similaires à celles du marché exécuté par le titulaire pourront lui être confiés en faisant application de la procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence prévue à l'article R.2122-7 du Code de la commande publique. La durée pendant laquelle les nouveaux marchés pourront être conclus ne pourra pas dépasser trois ans à compter de la notification du marché initial.

ARTICLE 15 – CLAUSE DE REEXAMEN

Conformément à l'article R.2194-1 du Code de la commande publique, l'UGECAM BRPL pourra mettre en œuvre, pendant toute la durée du marché, une clause de réexamen.

L'UGECAM BRPL se réserve le droit de procéder à des modifications concernant la nature et les modalités d'exécution des prestations.

La clause de réexamen pourra porter notamment sur l'extension du périmètre d'intervention, ou des modifications des prestations demandées. Une mission complémentaire sera susceptible d'être conclue pour la restructuration des locaux du CRP La Tourmaline afin de les adapter aux nouvelles orientations.

Ces modifications seront portées à la connaissance du titulaire dans des délais suffisants pour que celui-ci puisse faire face à ses obligations.

La clause de réexamen pourra être enclenchée à tout moment, avec un délai de mise en application de 15 jours suite à la notification au titulaire du marché.

Dans le cas où une telle clause de réexamen serait à activer, l'UGECAM BRPL et le titulaire du marché se rencontreront pour définir les modalités de sa mise en œuvre. L'accord entre les deux parties sera matérialisé par un avenant au contrat initial.

ARTICLE 16 – DEROGATION AU CCAG-PI

Le présent cahier des charges déroge à l'article 14 du CCAG-PI (article 7 : pénalités de retard).

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Préambule

L'UGECAM Bretagne Pays de la Loire a prévu l'élaboration du futur programme pour la maîtrise d'œuvre concernant la réhabilitation des bâtiments de l'ESRP/PO La Tourmaline et la relocalisation de services supports partagés (magasin, ateliers) à Saint-Herblain. Cette opération est encadrée par le code de la commande publique.

1.2. Contexte de l'opération

L'ESRP/PO la Tourmaline est implanté sur un site accueillant plusieurs établissements sanitaires et médico-sociaux :

- L'établissement et services de réadaptation professionnelle (ESRP) et établissement et services de pré-orientation (ESPO) La Tourmaline rattaché à l'UGECAM
- L'établissement de soins médicaux et de réadaptation (SMR) La Tourmaline rattaché à l'UGECAM
- Le Centre hospitalier de Maubreuil, établissement public
- L'arrivée en 2026 de l'établissement de soins médicaux et de réadaptation (SMR) Bois Rignoux rattaché à l'UGECAM



L'ESRP/PO La Tourmaline partage avec le SMR La Tourmaline et le CH de Maubreuil :

- Une restauration interne
- Service technique (entretien technique du bâtiment, maintenance des installations...)
- Des locaux techniques
- Des locaux communs (bureaux administratifs, circulations...)

L'UGECAM et le Centre Hospitalier de Maubreuil présentent tous deux des projets immobiliers respectifs destinés à faire évoluer la composition et la destination du site de Saint-Herblain :

- Rassembler les activités de SMR de l'UGECAM et améliorer les conditions d'accueil des patients en rapatriant l'établissement du Bois-Rignoux sur le site en 2027, avec une ouverture temporaire de seulement 80 lits transférés du Bois-Rignoux avant de regagner la capacité totale (100lits actuels du Bois Rignoux) au départ du CH Maubreuil fin 2030.
- Libérer les locaux actuellement occupés par le CH de Maubreuil sur le bâtiment de l'UGECAM à échéance fin 2030 pour :
 - Permettre à l'UGECAM de développer son activité sur le site et de rapatrier l'activité complète du SMR Bois Rignoux,
 - Augmenter la surface à la disposition du Centre Hospitalier de Maubreuil pour lui permettre d'augmenter son dimensionnement capacitaire.
- Construire un bâtiment autonome pour le CH de Maubreuil sur le site
- Réhabiliter et optimiser les surfaces utilisées par l'ESRP/PO en fonction de l'évolution de son offre

Le magasin central du site sert actuellement pour les activités du centre SMR de la Tourmaline et du CH Maubreuil. Entre 2027 et 2030, ce magasin devra en plus servir à l'activité supplémentaire liée à l'extension de 80 lits (fusion Bois-Rignoux). A compter de 2031, le CH Maubreuil sera indépendant et le magasin ne sera donc plus utilisé que par le SMR de la Tourmaline, alors augmenté de 20 lits supplémentaires.

Ce magasin est actuellement localisé dans des locaux qui devront être vidés et vendus au 1^{er} trimestre 2028.

L'atelier de maintenance du site sert actuellement pour les activités du centre SMR de la Tourmaline, du CH Maubreuil, de l'ESRP et de la Direction Régionale. Entre 2027 et 2030, ce magasin devra en plus servir à l'activité supplémentaire liée à l'extension de 80 lits (fusion Bois-Rignoux). A compter de 2031, le CH Maubreuil sera indépendant et service maintenance (et donc leur atelier) ne seront donc plus partagés qu'entre le SMR de la Tourmaline, alors augmenté de 20 lits supplémentaires, les fonctions de l'ESRP encore présentes sur site et la direction régionale.

Cet atelier, largement surdimensionné, est actuellement localisé dans des locaux qui devront être vidés et vendus au 1^{er} trimestre 2028.

1.3. Périmètre de l'opération

L'ESRP/PO a un agrément de 140 places et accompagne en file active 150 à 160 usagers.

L'établissement et services de pré-orientation (ESPO) accompagne des personnes en situation de handicap pour définir leur orientation professionnelle notamment par le biais de stages ou formations. Il faut au minimum 16 ans pour intégrer un ESPO. L'ESPO La Tourmaline est implanté sur 2 sites :

- Saint-herblain (44)
- La Roche sur Yon (85)

L'établissement et service de réadaptation professionnelle (ESRP) propose des actions d'évaluation, d'orientation, de formation et accompagne les personnes vers et dans l'emploi sur une période et un rythme adapté à leurs besoins.

Dans les ESRP, les professionnels accompagnent vers la préparation d'un projet d'insertion ou de reconversion professionnelle.

L'ESRP/PO La Tourmaline a été construit en 1993 quand l'offre d'accompagnement se limitait à des formations techniques : Menuiserie, Electricité, Mécanique, Maçonnerie, Ainsi, la construction de ce site s'est réalisée par le biais de grands « Ateliers », en structure métallique avec peu de cloisonnement et sur toute hauteur.

A compter du début des années 2000, l'offre de formation s'est élargie et diversifiée avec la mise en place de la pré-orientation et de formations dans le secteur tertiaire. En parallèle, les formations techniques sont progressivement réduites.

Plus récemment, des accompagnements pour des personnes autistes, des jeunes de 16-25 ans et des actions de remobilisation ont été déployés au sien de l'ESRP/PO.

Outre la vétusté grandissante de ces locaux, l'activité de l'ESRP/PO a évolué au cours de ces dernières décennies. Ainsi, les formations en atelier, ont laissé progressivement la place à des formations à destination d'un public autiste, du domaine tertiaire ou de l'assistantat en bureau d'étude. Les bâtiments ont donc été adaptés, dans la limite de leur possibilité, pour l'accueil de ces nouvelles activités.

Pour les services supports, le programmiste devra étudier les besoins futurs et intégrer, dans sa proposition, le redimensionnement optimisé des surfaces en lien avec les projets d'organisation futurs de ces services (optimisation des équipes maintenance, optimisation des flux logistiques, ...) et proposer leur relocalisation dans un des bâtiments du site.

1.4. Objectifs fondamentaux du maître d'ouvrage

L'évolution sociétale et le virage inclusif amènent l'ESRP/PO à repenser son offre, par le biais de :

- La création de dispositifs de formation accompagnée au sein de centres de formation de droit commun.
- Le déploiement de formation à distance pour limiter les déplacements des usagers et ainsi ne pas accentuer leur fatigabilité et éviter la séparation avec leur famille
- L'ancrage sur le territoire dans un souci d'aller vers le public accompagné. Pour ce faire, l'ESRP loue ponctuellement des espaces sur le département de la Loire

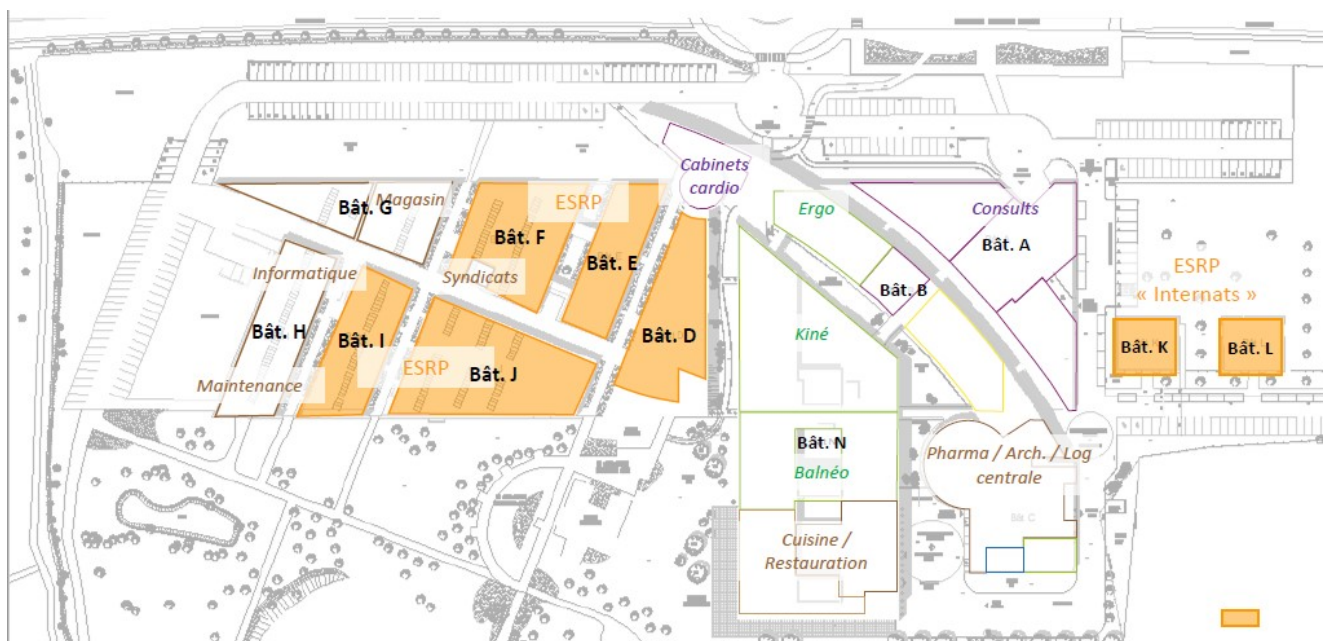
Atlantique pour réaliser certaines actions et des locaux sur la Roche-sur-Yon pour déployer une préo-orientation sur le département de la Vendée.

Ces évolutions entraînent un grand changement dans le fonctionnement de l'ESRP/PO, ce qui d'une part, a laissé une grande partie des locaux sous utilisés et d'autre part fait que les locaux, leur organisation et leur aménagement ne sont plus adaptés aux fonctionnements et aux besoins actuels.

Par ailleurs, le projet de reconstruction du CH Maubreuil engendre la nécessité de redimensionner et relocaliser les locaux dédiés aux activités de maintenance du site et au magasin.

Aujourd'hui, l'activité de l'ESRP est répartie sur les différents bâtiments D, E, F, I, J, K et L.

L'activité de maintenance occupe partiellement le bâtiment H et le magasin occupe le bâtiment G.



A partir du premier trimestre 2028, les activités de l'ESRP/PO et des services supports à replacer n'occuperont plus que les bâtiments D, E, K et L, laissant ainsi la possibilité au CH de Maubreuil de se construire sur l'emplacement actuel des bâtiments G, F, H, I et J.

Les caractéristiques de l'opération sont l'adéquation entre la restructuration des locaux et les objectifs qualitatifs de l'accompagnement des usagers. Ceci implique de répondre aux attentes et aux besoins des différents usagers de l'ESRP/PO.

Pour le personnel et les usagers, les locaux, sont avant tout un lieu d'accompagnement, ce qui implique la nécessité d'une bonne conception de l'ergonomie de l'ensemble :

- rationalité des circuits, simplicité dans l'organisation des locaux,
- sécurité et efficacité dans la conception des locaux (ergonomie des espaces, des postes de travail, choix des équipements...)

- détermination des lieux communs/partagés et des espaces dédiés

Les bâtiments ou parties de bâtiments dédiés à l'ESRP/PO devront accueillir les activités suivantes (à affiner avec les utilisateurs dans le cadre de la tranche 1):

- Salles et ateliers de formation
- Bureaux individuels d'accompagnement
- Espaces / bureaux du pôle médico-psycho-social (MPS)
- Salles de réunion
- Services administratifs
- Encadrement et direction

Les scénarios pensés devront prendre en compte la problématique de calendrier, particulièrement contraignante, qui impose une libération des locaux cédés pour la construction du CH Maubreuil au plus tard au premier trimestre 2028.

L'ESRP envisage un départ avant cette date des activités devant être réalisées « hors les murs » et ne pas être réintégrées dans les bâtiments réhabilités au terme de l'opération.

Pour les activités relocalisées dans les bâtiments conservés et réhabilités, il devra être privilégiés des scénarios avec travaux en site occupé (opération tiroir, relocalisation en bâtiments provisoires sur site, ...). La délocalisation des activités sur un autre site le temps des travaux n'est actuellement pas une option à privilégier, même si le programmiste pourra éventuellement proposer des solutions de ce type en option.

1.5. Le projet d'établissement

Comme l'ensemble des établissements du champ du médico-social PH, l'ESRP/PO La Tourmaline fait évoluer ses pratiques professionnelles vers « un accompagnement autrement » et le développement du « hors les murs ». Pour ce faire, l'ESRP La Tourmaline a été accompagné dans la rédaction de son nouveau projet d'établissement intégrant pleinement les attendus du virage inclusif.

Dans cette dynamique, de nouveaux axes stratégiques se dessinent pour l'ESRP de demain en partie hors les murs, à savoir :

- Des accompagnements au sein des centres de formation de droit commun
- Des formations en distanciel
- De nouvelles activités à destination de publics ayant des troubles psychiatriques ou déficients intellectuels
- Une offre pour les professionnels en activité sans RQTH afin de les maintenir dans leur emploi

1.6. Description du bâti existant

1.6.1 Le terrain

Le terrain est situé sur la commune de Saint Herblain, en bordure du boulevard Salvador Allende.

Le terrain possède un accès :

- Accès général depuis le rond-point du boulevard.

L'accès logistique par le Chemin du Breil à l'est de la parcelle, a été « privatisé » et est à l'usage unique du siège de l'UGECAM.

- Le nombre de places de stationnement existantes est de xxx places.

1.6.2 Le cadre bâti existant

Le site abrite 14 bâtiments correspondant aux différentes activités du pôle de réadaptation Maubreuil - la Tourmaline CSMR et l'ESRP :

Bâtiment A - B - C	Consultations Hôpital de jour Ergothérapie Appareillage Cabinet de cardiologie (libéraux) Hospitalisation Administration Pharmacie à usage intérieur Salle APA Vestiaires centralisés soignants Archives médicales et administratives Locaux logistiques
Bâtiments D - E - F	Accueil ESRP Centre de ressources Formations qualifiantes Pré orientation Pôle médico-psycho-social Salles de réunion
Bâtiments G	Services généraux (magasins, garages)
Bâtiments H	Atelier service maintenance Service informatique
Bâtiments I	Formations qualifiantes Pré orientation
Bâtiments J	Ateliers pour de la Formation qualifiante
Bâtiments K - L	Hébergements ESRP (48 logements)
Bâtiment M	Siège de l'UGECAM
Bâtiment N	Plateau de rééducation Balnéothérapie Vestiaires des kinés Salle APA

Cafétéria
Production des repas – Restaurants
Hospitalisation
Salle de réunion

Les bâtiments A à M ont été construits en 1993. Le bâtiment M a été restructuré en 2004. Le bâtiment N date de 2012, ainsi que les restructurations des bâtiments A à C. Des rénovations partielles ont été effectuées dans les autres bâtiments. Les plans de l'état actuel sont donnés en annexe.

Une étude est en cours pour la relocalisation du service informatique au sein du bâtiment de la direction régionale. Il n'est donc pas à prendre en compte dans l'étude à ce stade.

1.7. Documents disponibles

LA TOURMALINE

Documents	Année	Fichier
PLANS		
Plans topo - masse	2012	dwg
Plans niveaux	2012	dwg
Plans réseaux ECS	2004 2012	dwg et Pdf
Plans projets extension	2024	dwg et pdf
AMIANTE		
DTA dossier technique amiante	2004	pdf
Repérage amiante avant travaux	2008-2016	pdf
ENERGIE		
Expertise chaufferie	2007	pdf
Audit énergétique	non	
Factures	oui	
DPE	2016	pdf
Autre DIAGNOSTIC		
Diag sols travaux d'extension	2024	pdf
Accessibilité handicapés	2011 maj 2015	pdf excel
Expertise technique ascenseurs	2020	pdf
Contrôle quinquennal ascenseurs		
Radon	2020	pdf
REGLEMENTAIRE		
PV commission sécurité	2019	pdf
Vérifications annuelles	oui	
ACTIVITE et PROJETS		
Rapport d'activité	2019	pdf