

CENTRE HOSPITALIER GRAULHET (81)

Projet d'extension et de restructuration de l'EHPAD du Pré Millet

CONCOURS RESTREINT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Présentation du projet

13 novembre 2025



Maître d'ouvrage

Centre Hospitalier de Graulhet
19 rue du docteur Bastié
BP 49
81 301 GRAULHET Cedex

A.M.O.

A2MO Montauban
24 Grand Rue Sapiac
82000 MONTAUBAN



01
Présentation du contexte

02
Résumé analyse du site

03
Résumé du programme

04
Montant et délais prévisionnels du marché

01

Présentation du contexte

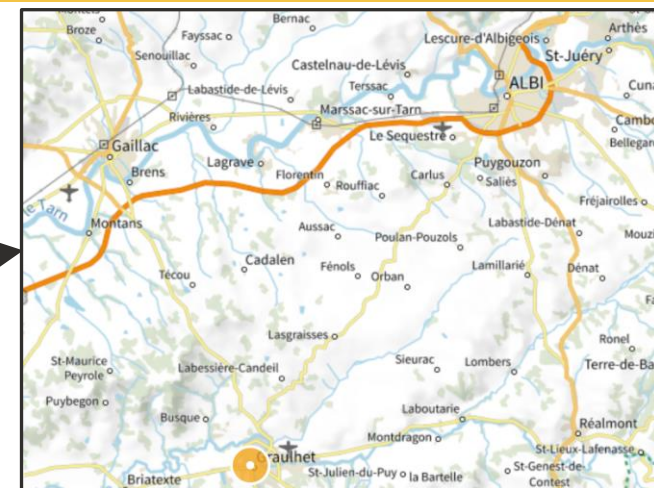
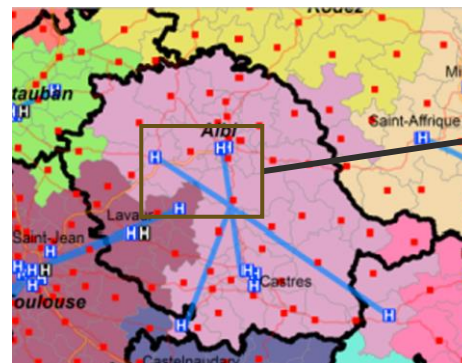


Site EHPAD Le Pré de Millet / Site EHPAD St-François - Réorganisation

Le Centre Hospitalier de Graulhet est en direction commune avec le CH d'Albi (CHA). Ces deux établissements font partie des 7 établissements composants le Groupement Hospitalier de Territoire « Cœur d'Occitanie ». La gouvernance du GHT est assurée en alternance par le Centre Hospitalier Intercommunal de Castres-Mazamet (CHIC-CM) et le CHA. Le territoire du GHT « Cœur d'Occitanie » dessert une population de 330 000 habitants.

Le centre hospitalier de Graulhet a pour objectif de transférer un maximum de lits de l'EHPAD de St François à Graulhet (44 lits) sur le site de l'EHPAD Le Pré de Millet.

Le Pré de Millet a subi un sinistre concernant ses toitures qui sont sous-dimensionnées à l'exception de celle de la zone salle à manger / espace festivités (expertise judiciaire, travaux en cours). L'aile cuisine, davantage atteinte, a subi des dommages ; elle a été démolie en superstructure en août 2025, plancher haut du vide sanitaire conservé et protégé.



Présentation de l'Etablissement

L'établissement comprend 80 lits d'hébergement accueillant des personnes de plus de 60 ans autonomes ou dépendantes en chambres individuelles.

Il se compose de 4 unités de vie de 20 lits en rez-de-chaussée, ouvert sur l'extérieur, donnant sur un parc arboré.

Équipe médicale :

- Un médecin coordonnateur
- Le résident a le libre choix de son médecin traitant qui assurera son suivi médical au sein de la structure.

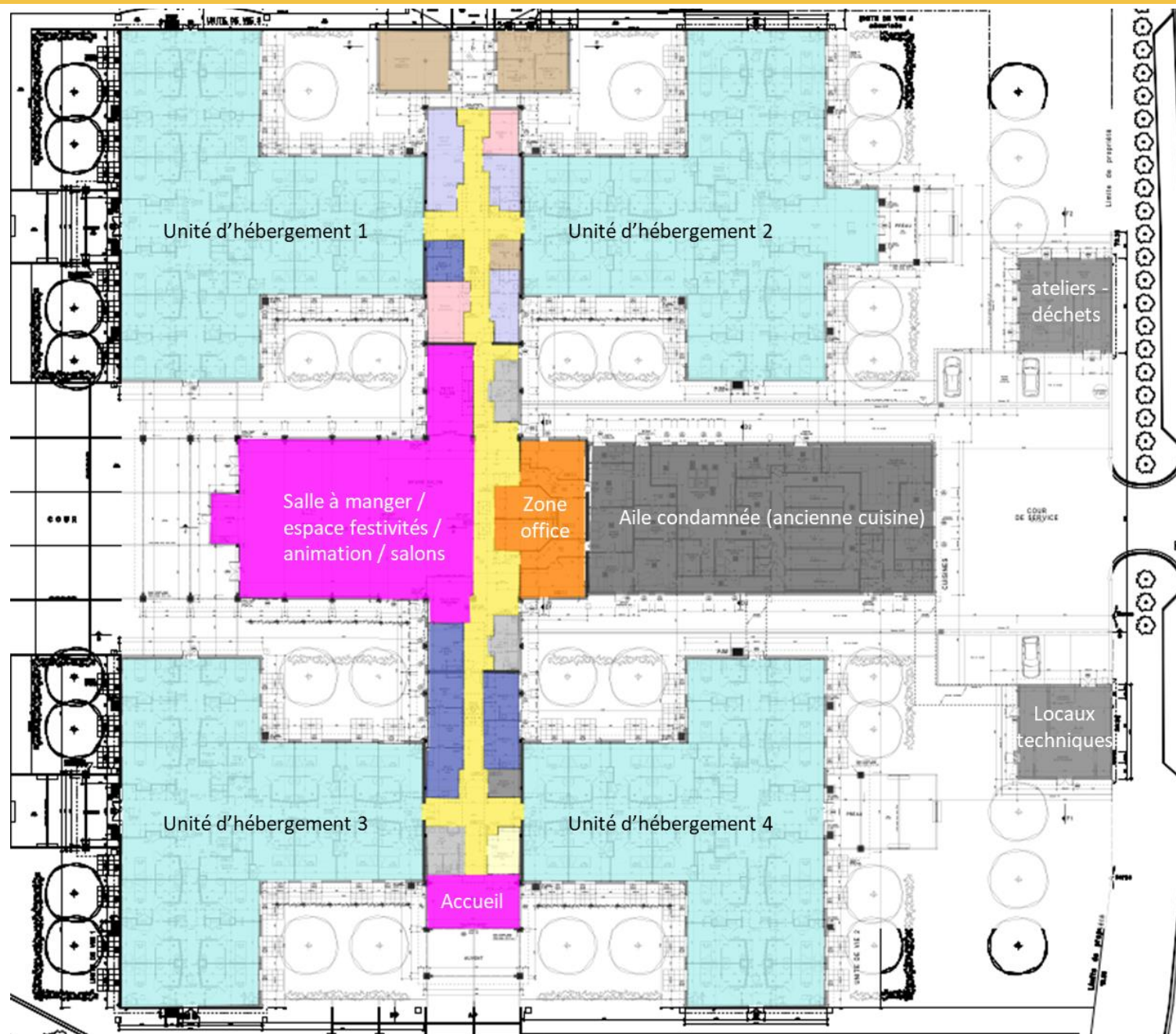
Équipe paramédicale :

- Personnels soignants : IDE, aides-soignantes, Assistants en soins gériatriques et agents des services hospitaliers
- Ergothérapeute
- Psychologue
- Animatrice
- Plusieurs professionnels libéraux interviennent au sein de la structure, au libre choix du résident (pédicures, kinésithérapeutes, orthophonistes...).



Présentation de l'Etablissement – Répartition des activités actuelles

- Hébergements
- Lieux de vie
- Locaux de soins
- Locaux pour le personnel
- Bureaux intervenants
- Logistique hôtelière
- Logistique générale
- Sanitaires
- Locaux techniques
- Circulations principales
- Administratif



Préambule – contours du projet

Le projet prévoit deux extensions côté Ouest et Est, la modification de l'entrée Nord de l'établissement pour création d'un nouvel accès logistique, et une restructuration partielle de l'existant.

Le projet permettra de créer un maximum de lits pour recevoir une partie des 44 lits de l'EHPAD Saint-François, avec un minimum de **28 lits supplémentaires** mais le concepteur est encouragé à aller au-delà. Il s'agit également de **créer un PASA de 14 places**.

Les deux extensions seront donc les suivantes :

- Côté ouest, la **création du PASA**
- Côté Est, la **création de 2 nouvelles unités d'hébergement** et l'aménagement de **locaux de stockage en sous-sol**

Les modifications de l'entrée Nord de l'Etablissement concernent :

- La création d'un sas sur l'entrée arrière
- La création d'une rampe d'accès et d'un quai de livraison
- La reprise et extension de voirie associée à ce nouvel accès logistique

La **restructuration partielle** concerne :

- Le **centre du bâtiment**
- Les locaux **vestiaires et salle de repos du personnel**
- Des **créations ponctuelles de locaux**, soit aménagés dans un local existant, soit créés par cloisonnement dans un espace existant

Le projet prévoit également **la réalisation de travaux d'amélioration de l'espace de vie central**.

Enfin, il faut noter que le projet sera l'occasion de la **réaffectation de locaux** ne nécessitant pas de travaux.

The background of the slide features a photograph of a long, single-story building with a light-colored facade and a red-tiled roof. The building is partially obscured by large, leafy green trees in the foreground. A yellow semi-transparent overlay covers the right portion of the image, containing the title and a large number.

Résumé de l'analyse de site

02

Identification du site

EHPAD Le Pré de Millet
Chemin de la Geysse
81300 GRAULHET



PARCELLE CADASTRALE

N° parcelle : 0737

Feuille : 1

Section : AO

N° INSEE commune : 81105

Contenance : 13708

PARCELLE CADASTRALE

N° parcelle : 0660

Feuille : 1

Section : AO

N° INSEE commune : 81105

Contenance : 15169

Présentation de l'Etablissement / Site EHPAD Le Pré de Millet - Analyse fonctionnelle

1 seul niveau, sur vide sanitaire partiel au droit de l'aile cuisine (aile actuellement désaffectée et condamnée) :

- Espaces extérieurs qualitatifs dédiés à la promenade pour les résidents, en lien direct avec espace boisé classé
- Très bon état, établissement relativement récent (2007-2008)
- Situation proche du centre ville mais au calme
- Grand parking, et parking de la médiathèque à proximité
- Cour logistique séparée du parking public, flux extérieurs logistique et public séparés
- Grand espace de vie central, salon-office avec terrasse et jardin pour chaque aile
- Chambres de 19.5 à 21.5 m²
- Unité d'hébergement n°2 initialement conçue en unité protégée

- Travaux de reprise des toitures à venir - sous-dimensionnées – (expertise judiciaire, travaux en cours) : phasé aile par aile ;
- Longues distances à parcourir par les résidents vers les lieux de vie, de restauration et les espaces extérieurs ;
- Longues distances à parcourir pour le personnel, difficultés de surveillance visuelle des résidents par le personnel
- Manque de locaux de logistique
- Grand volume à chauffer / rafraîchir
- Grand lieu de vie central facilement bruyant
- Grandes surfaces de circulations amenant des dépenses d'entretien importantes
- Zone office central mal agencée car fonctionnement provisoire du fait de la suppression de la cuisine

Zones retenues pour extensions

1. Emprise cuisine 530 m²

Trame potentiellement inadaptée

Ouvertures à créer pour fenêtres hébergements

Toiture défailante, travaux de reprise prochains

Vis-à-vis / unités d'hébergements existantes

> **Zone retenue pour extension hébergement**

2. Emprise terrasse couverte 125 m²

Mur extérieur à créer

Fonctionnalité intérieure à conserver

Terrasse extérieure couverte à recréer

> **Zone retenue pour PASA**



Calendrier prévisionnel



Consultation MOE

Phase candidatures (dates prévisionnelles) :

- Publication : novembre 2025
- Remise des candidatures : décembre 2025
- Analyses et commission : janvier - février 2026
- **Jury de sélection : février 2026**

Conception

- Etudes de conception
- Consultation des entreprises

Travaux

- Travaux
- Livraison prévisionnelle fin 2028

Phase prestations / offres (dates prévisionnelles) :

- Mise à disposition du DCC : février 2026
- Remise des offres : avril 2026
- Analyses et commissions : avril - mai 2026
- **Jury de choix du lauréat : juin 2026**
- **Négociations : juin 2026**
- **Notification : juillet 2026**

03

Résumé du programme



Travaux d'extension et de restructuration

Comme vu précédemment, le projet prévoit 2 extensions côté Ouest et Est, la modification de l'entrée Nord, et une restructuration partielle de l'établissement.

Le projet permettra de créer un maximum de lits pour recevoir une partie des 44 lits de l'EHPAD Saint-François, avec un minimum de 28 lits supplémentaires mais **le concepteur est encouragé à aller au-delà**. Il s'agit également de créer un **PASA de 14 places**. Enfin, des **locaux de stockage** doivent être ajoutés sur le site.

Les deux extensions seront donc les suivantes :

- Côté ouest, la **création du PASA** ;
- Côté Est, la **création de 2 nouvelles unités d'hébergement**.

La **restructuration partielle** concerne :

- Le centre du bâtiment afin de créer un office central (office général + office petits-déjeuners) et des locaux généraux linge propre et local sale ;
- Des créations ponctuelles de locaux, soit aménagés dans un local existant, soit créés par cloisonnement dans un espace existant (reconfiguration complète des vestiaires, pôle santé réaménagé, salle de repos du personnel déplacée, bureaux créés dans l'emprise du hall d'entrée principal).

Les **travaux nécessaires à l'amélioration des services de logistique** concernent :

- Le sous-sol technique existant sous l'ancienne cuisine, dans lequel seront à construire des locaux de stockage : création de locaux en sous-œuvre et desserte par l'ascenseur créé sur la nouvelle aile hébergement ;
- L'accès arrière de l'établissement sera reconfiguré pour créer le nouvel accès logistique principal avec création de rampe d'accès, quai de livraison, et sas d'entrée.

Travaux d'amélioration de locaux et de réaffectation de locaux

Le projet prévoit la réalisation de **travaux d'amélioration de l'espace de vie central** (salle à manger) :

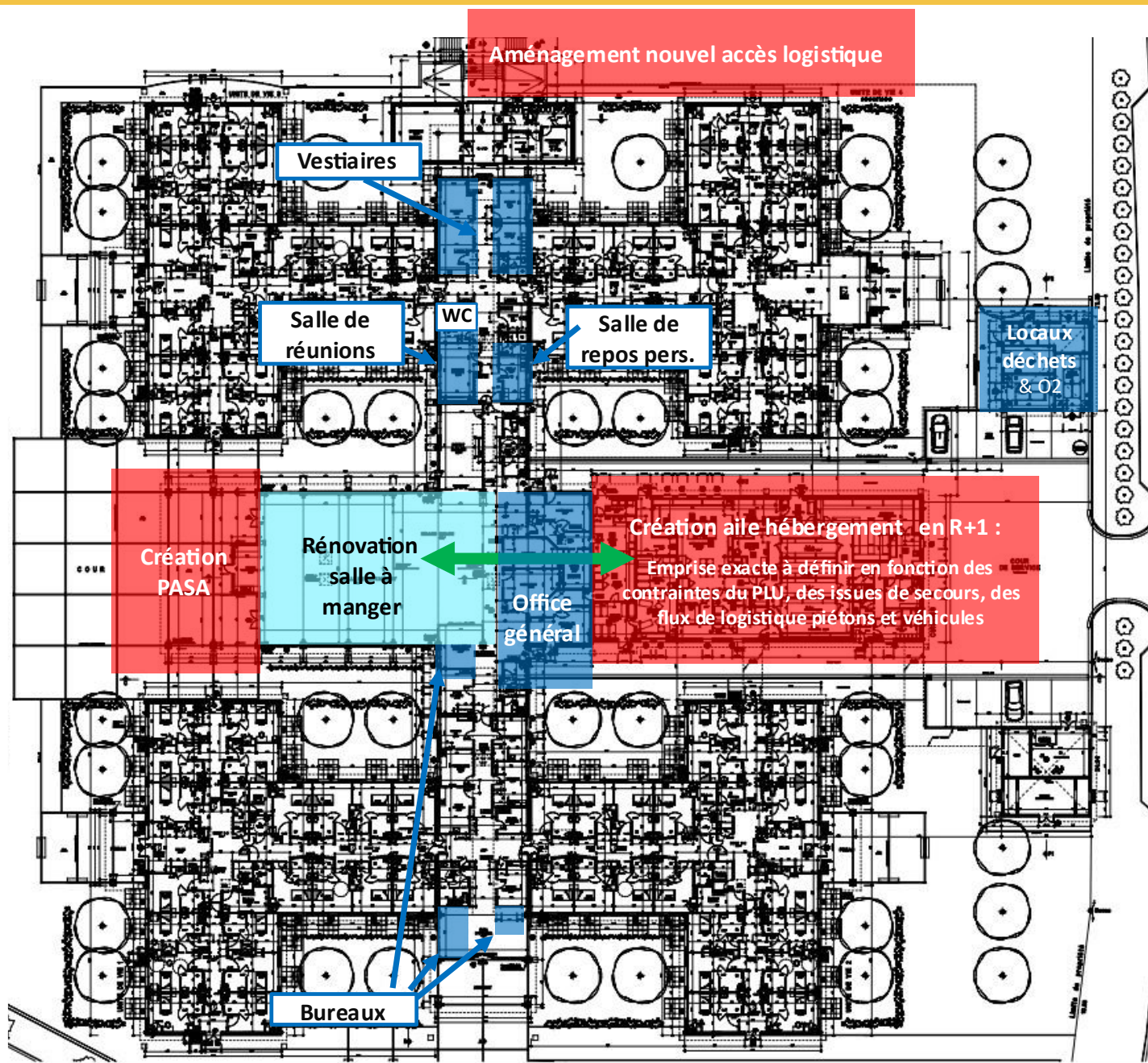
- Amélioration de l'acoustique du local ;
- Amélioration de l'agencement du local pour le rendre plus convivial et éviter l'aspect « cantine ». Aménagement à concevoir grâce à des éléments amovibles (à charge du MOA) qui devront pouvoir être déplacés et stockés (festivités / évènement particulier) pour libérer totalement l'espace central ; une partie sera également identifiée pour animations quotidiennes en dehors des horaires de repas. Dans son plan d'aménagement, le concepteur s'assurera que la salle à manger permette l'accueil de l'ensemble des résidents en représentant l'agencement de l'ensemble des équipements et mobiliers

Le projet sera l'occasion de la **réaffectation de locaux** ne nécessitant pas de travaux mais indiqués ci-après pour la bonne information du concepteur :

- Agrandissement du Pôle de Soins en englobant l'actuel bureau IDE
- Bureau animatrice libéré pour créer une salle de réunions
- Bureau médecin déplacé dans actuel bureau cadre de santé

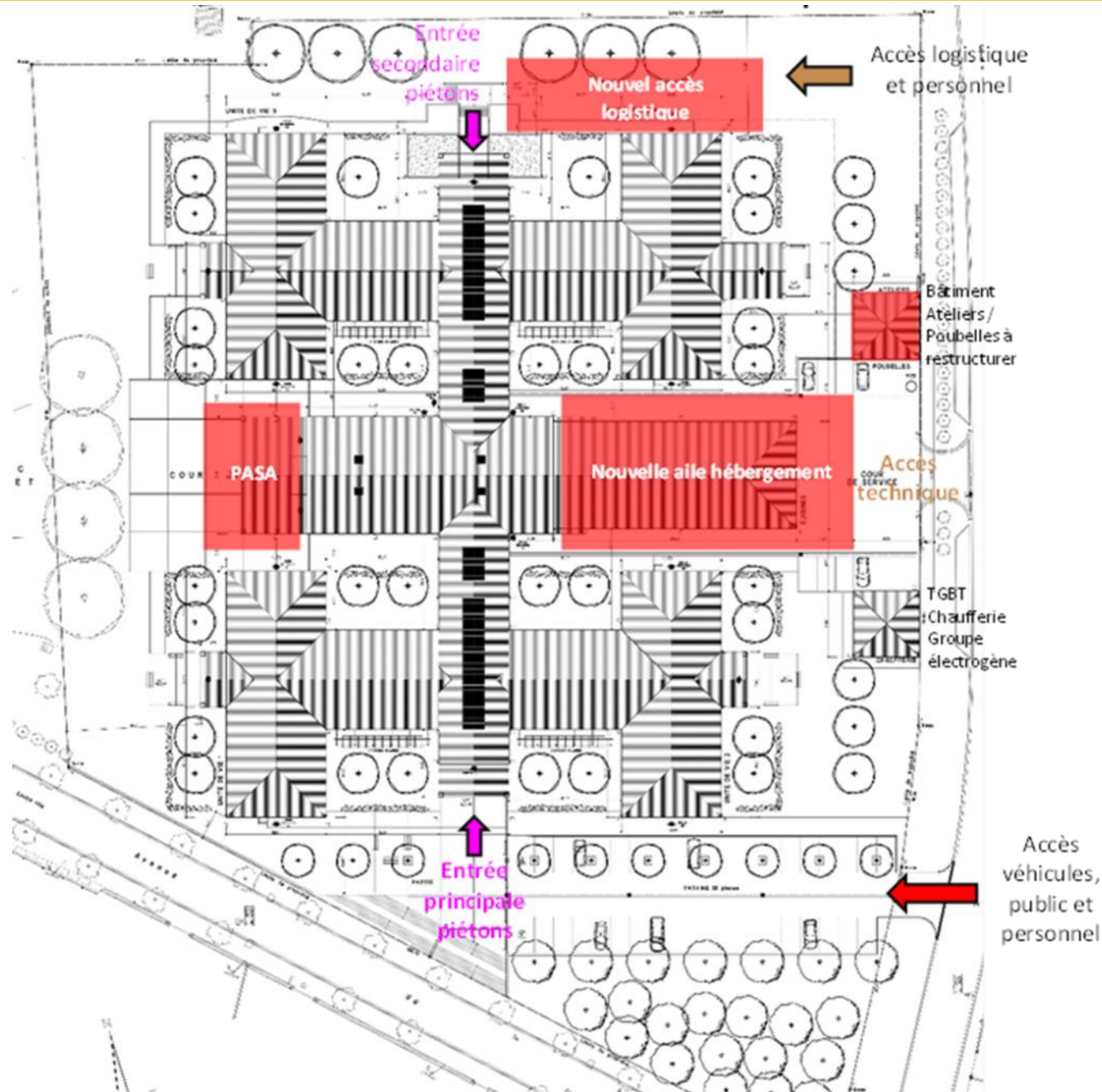
Préambule – zones de travaux

Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).



Accès au site

Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).



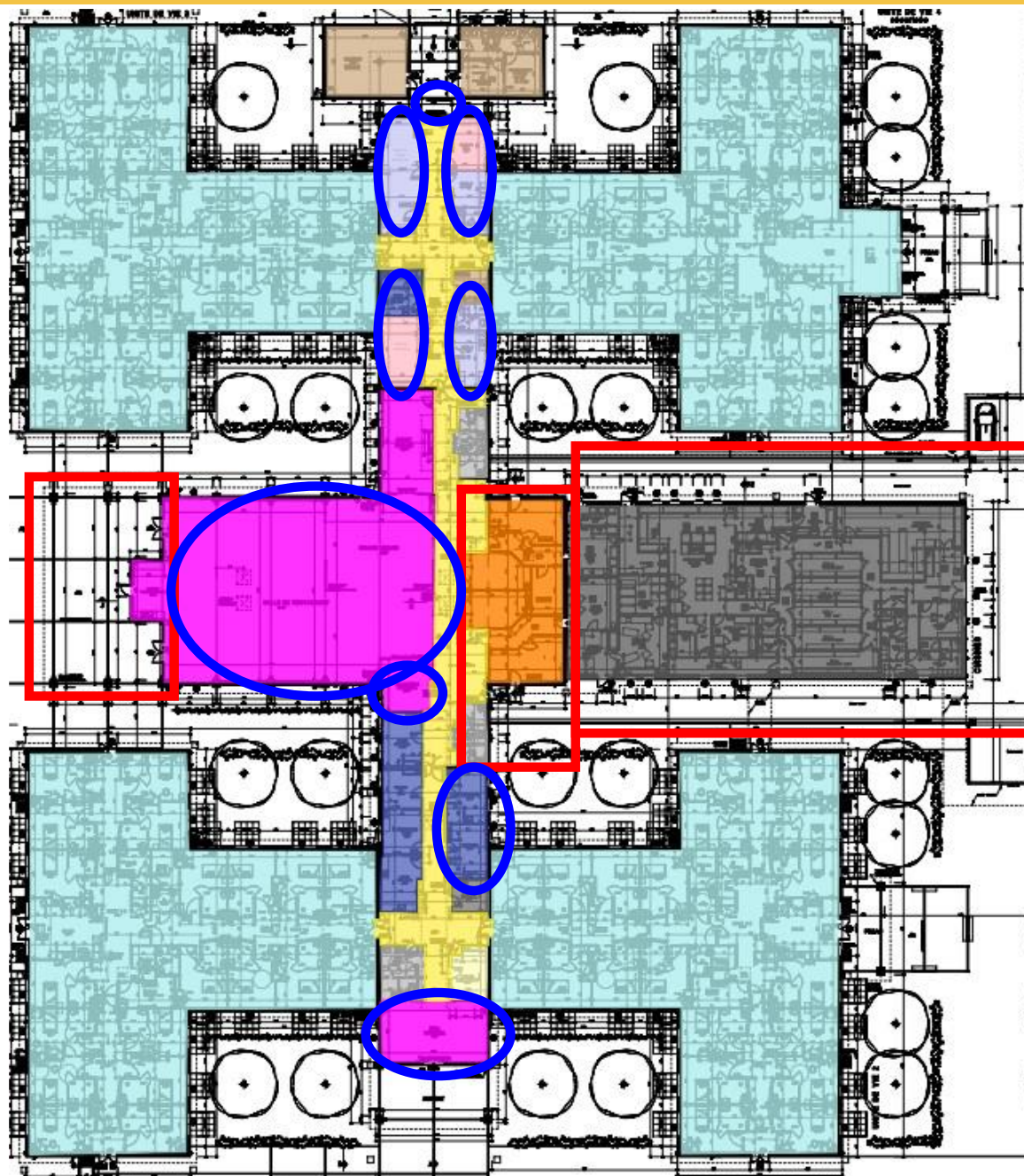
Aménagements intérieurs

En intérieur, le projet prévoit deux types de travaux :

- Des travaux de création de nouveaux espaces, par extension ou restructuration d'une zone existante ;
- Des travaux de restructuration ponctuelle, sur des locaux isolés au sein de l'établissement existant.

Repérage sur le schéma de principe ci-contre.

Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).

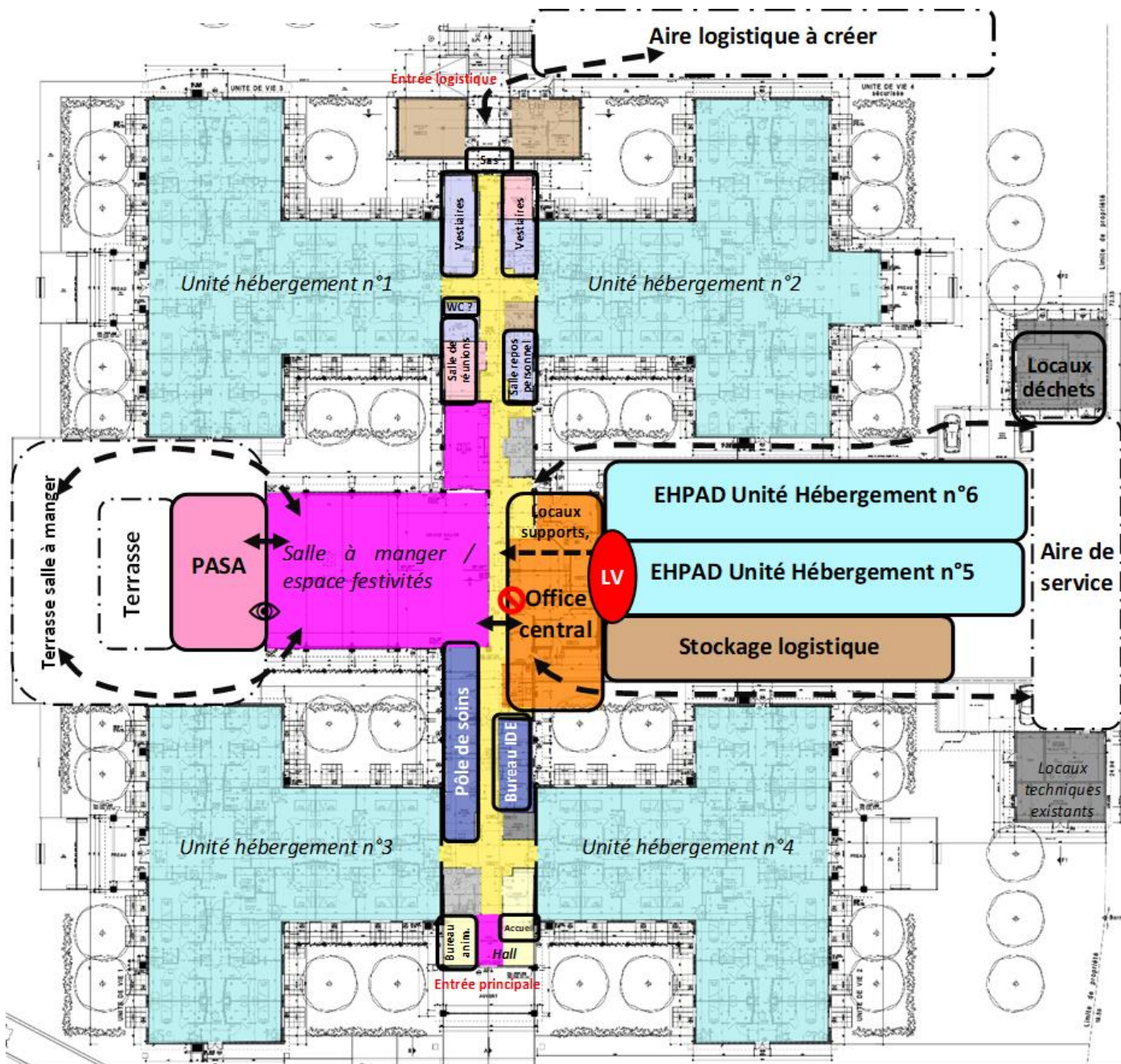


Synthèse des besoins

Légende des éléments graphiques

	Souhait de proximité		Liaison verticale
	Souhait de liaison aisée	<i>En italique</i>	Secteurs existants
	Vision souhaitée		Espace à créer
	Accès restrictif		Espace ouvert

Les secteurs en neuf seront décrits visuellement par le biais de schéma fonctionnel. Les secteurs restructurés seront quant à eux décrits visuellement par le biais d'une proposition d'implantation respectant l'expression des besoins. **Le concepteur est libre dans sa conception suivre ou non les propositions d'implantation, dans la limite du respect des demandes programmatiques du présent document et de la réglementation.**



Le schéma fonctionnel ci-contre représente les liaisons à l'échelle macro, il a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).

Récapitulatif des besoins en surfaces *(valeurs pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres)*

Récapitulatif EHPAD Le Pré de Millet Graulhet Synthèse besoins - Hébergement zone ancienne cuisine et création PASA Restructurations ponctuelles et création de locaux logistiques en sous-sol et nouvel accès logistique général	Capacité	SU (m²)	SDO (m²)
Accueil / Administration : locaux restructurés		48	53
Pôle santé : locaux restructurés		37	41
Espaces de Vie et d'animations : locaux rénovés pour traitement acoustique		332	387
Logistique générale - restructuration / extension		376	414
Unité n°5 sur ancienne aile cuisines RdC	14 lits	375	537
Unité n°6 sur ancienne aile cuisines R+1	14 lits	379	537
PASA 14 places	14 places	127	140
Locaux du Personnel réaménagés		77	84
TOTAL SU / SDO FONCTIONNELLE		1 750	2 193
Liaisons fonctionnelles intersecteurs - provision	12 m²		13
Locaux techniques - provision	50 m²		55
TOTAL GENERAL SDO			2 261

1. SU = surface utile

La surface utile est la surface intérieure des locaux d'activité. Les circulations, la réserve foncière et les locaux techniques n'entrent pas dans le calcul de la surface utile.

2. SDO = Surface dans œuvre

La surface dans œuvre est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses.

La SDO comprend les circulations verticales intérieures et extérieures, les circulations horizontales, les paliers d'étages intérieurs et extérieurs, les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques).

Les galeries de liaison reliant des bâtiments entre eux sont intégrées dans la SDO (qu'elles soient en infrastructure ou en superstructure). De même les locaux techniques (d'étage et pas en sous-sol) sont inclus dans la SDO.

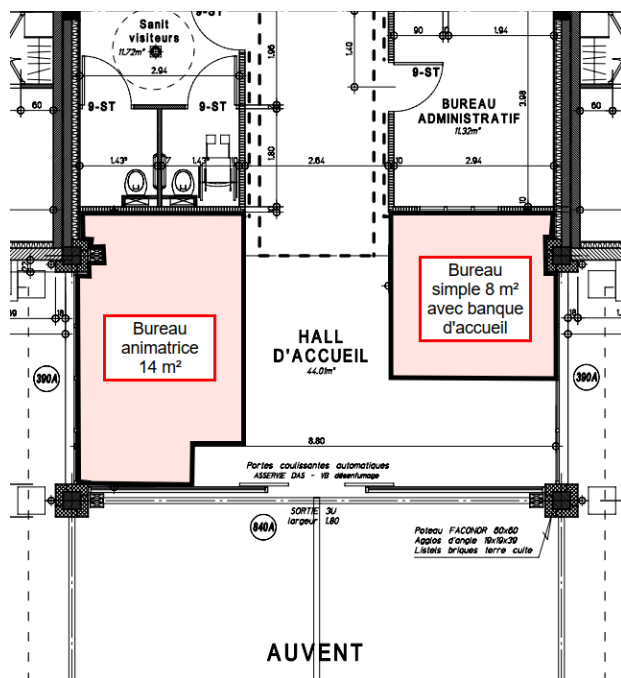
SDO générale = SDO partielles secteurs + circulations générales + locaux techniques

Service administratif

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

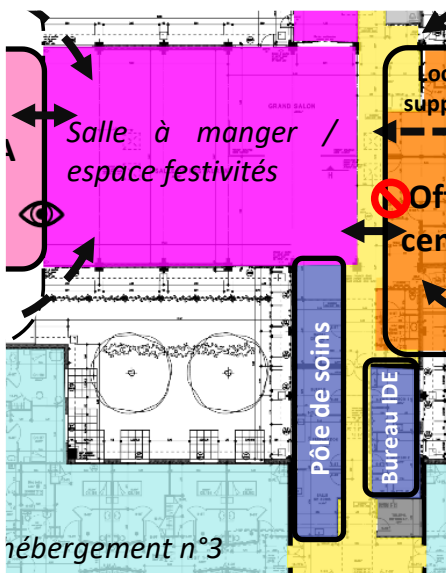
Accueil / Administration : locaux restructurés	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Hall d'entrée			PM	Laisser un espace suffisant pour l'entrée principale du public et la déambulation / repos des résidents
Bureau administratif / accueil	8	1	8	1 bureau simple créé dans la zone hall existante, sur le même principe que les locaux voisins (avec "toiture") avec banque d'accueil, 1 poste de travail, 1 armoires de rangement
Bureau animatrice	14	1	14	1 bureau créé dans la zone hall existante, sur le même principe que les locaux voisins (avec "toiture"), avec 1 poste de travail, une armoire et des rayonnages pour rangement matériel d'animation
Salle de réunions	26	1	26	ancien bureau animatrice agrandi vers ancien vestiaires hommes
TOTAL SU			48	

Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).



Pôle Santé

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)



Pôle santé : locaux restructurés	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Pôle de soins			-	
Salle de soins - agrandissement en englobant ancien bureau IDE			PM	surface réaffectée - pas de travaux
Bureaux médicaux / paramédicaux			37	
Bureau IDE + salle réunions équipe	29	1	29	grand espace créé par regroupement des 2 bureaux "médecin"
Bureau médecin - déplacé dans bureau cadre de santé actuel			PM	surface réaffectée - pas de travaux
Bureau Cadre de santé	8	1	8	bureau créé dans renforcement salle à manger existante, sur le même principe que les locaux voisins (avec "toiture")
TOTAL SU			37	

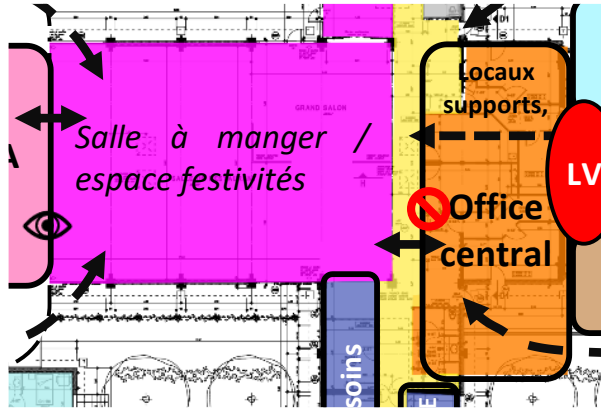
Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).

Pôle Animation

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

Espaces de Vie et d'animations : locaux rénovés pour traitement acoustique	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Salle à manger	332	1	332	Espace conservé et amélioré pour confort visuel et acoustique Pas de séparatif fixe avec la zone Grand salon Dans cet espace, identifier un espace mixte salle à manger / animation facilement décomposable pour les animations quotidiennes (environ 40m²)
Grand salon			-	Sans objet - activités seront réalisées dans les salons en bout d'unités
TOTAL SU			332	

Logistique générale



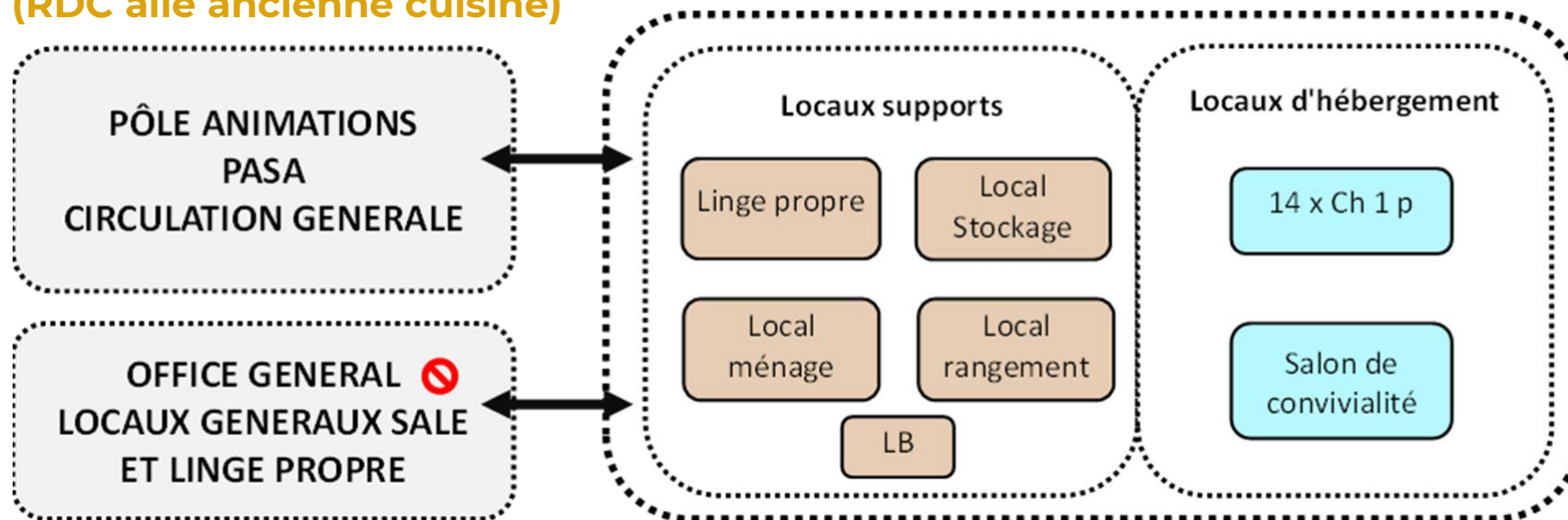
Le schéma ci-dessus a valeur d'illustration et non de modèle   appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).

Logistique générale - restructuration / extension	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Office central			97	
Office réfrigéré	12	1	12	destiné à être équipé de table en inox, poste de lavage des mains, étagères ou placard en inox
Office chaud	20	1	20	destiné à être équipé avec four de remise en température, marmite pour le potage, friteuse, plancha, trancheuse à pain, percolateur, chariot de remise en température, bain-marie électrique, congélateur, petite cellule de refroidissement, poste de lavage des mains, étagères ou placard en inox
Chambre froide positive	15	1	15	
Plonge	15	1	15	
Réserve sèche	10	1	10	
Local poubelle réfrigéré	10	1	10	pouvant recevoir des conteneurs de tris (poubelle déchets alimentaires, poubelle recyclables, poubelle non recyclables)
Stockage / dressage chariots	15	1	15	Les chariots-repas chauffants (20 niveaux) sont de dimensions H140 / L 120 / l 80
Office petits déjeuners			10	
Office petits déjeuners	10	1	10	office indépendant de l'office central
Locaux supports généraux			29	
Linge propre	12	1	12	Nombre de rolls � préciser
Local linge sale / déchets	17	1	17	2 espaces séparés par une cloisonnette / Siphons de sol / point d'eau chariots nursing : Nombre de contenants à préciser Déchets : Zone tampon avant dépose dans les bennes extérieures
Locaux de stockage généraux			180	
5 locaux de stockage à créer en sous-sol			180	Surface totale à confirmer
Locaux extérieurs			60	
Locaux déchets à restructurer			60	Surface à confirmer
TOTAL SU			376	

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

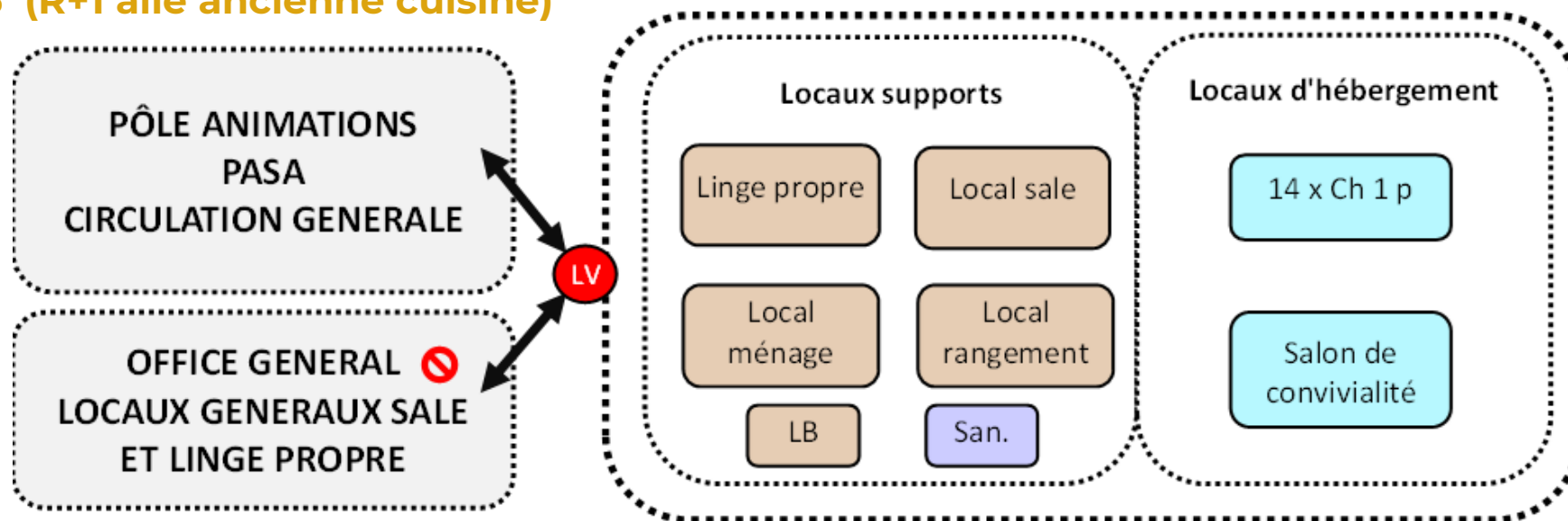
Unités d'hébergements 5 (RDC aile ancienne cuisine)

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)



Unités d'hébergements 6 (R+1 aile ancienne cuisine)

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)



Unités d'hébergements 5 et 6

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

Unité n°5 dans ancienne aile cuisines RdC	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Espace Nuit			308	
Chambre à 1 lit	22	14	308	Normes PMR / Douche dans le cabinet de toilette
Espace Jour			67	
Salon - office	27	1	27	Accès sur le jardin extérieur
Stockage propre	6	1	6.0	prévoir emplacements pour 2 armoires 640 L : H 137/ L 115/ P 57.5
Déchets / sale		0	-	mutualisé avec local sale central du RdC
Lave-bassins	4	1	4	
Rangement matériel	12	1	12	
Local stockage	9	1	9	Rayonnages
Local ménage	9	1	9	Chariot ménage / Rayonnage produits d'entretien
Jardin			PM	Terrasse avec préau et jardin attenant
TOTAL SU			374.5	

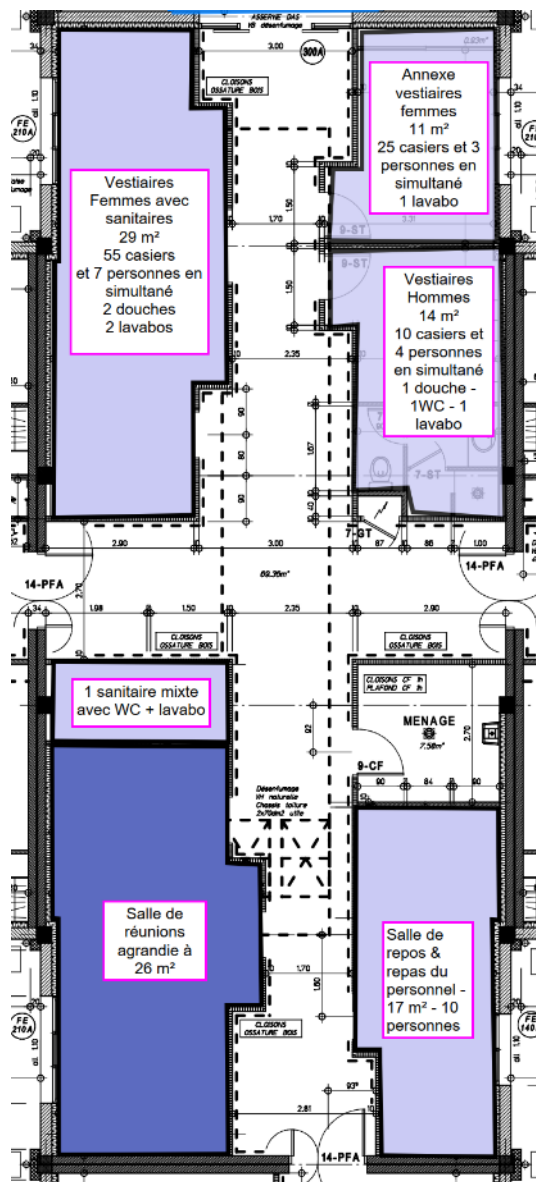
Unité n°6 dans ancienne aile cuisines R+1	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Espace Nuit			308	
Chambre à 1 lit	22	14	308	Normes PMR / Douche dans le cabinet de toilette
Espace Jour			71	
Salon - office	27	1	27	
Stockage propre	6	1	6.0	prévoir emplacements pour 2 armoires 640 L : H 137/ L 115/ P 57.5
Déchets / sale	13	1	13	prévoir emplacements pour 2 containers 360 L : H 100.5/ L 99/ P 59
Lave-bassins	4	1	4	
Rangement matériel	12	1	12	
Sanitaire personnel	2	1	2	1 WC avec lave-mains
Local ménage	7	1	7	Chariot ménage / Rayonnage produits d'entretien
TOTAL SU			379.0	

PASA

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

PASA 14 places	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Entrée adaptée	10.0	1	10	Depuis la salle à manger / festivités Cloison vitrée sur autres locaux sauf sanitaires et local ménage
Salle à manger (avec cuisine thérapeutique)	43	1	43	Ouvertures et vues sur extérieurs (naturellement éclairé et donnant sur une terrasse délimitée) Avec cuisine thérapeutique équipée (point d'eau, four, plan de travail, rangements, lave-vaisselle) Prise pour chariot de repas Cloison mobile en mitoyenneté le cas échéant des locaux salon de repos et salle d'activités diverses de façon à créer un grand espace d'animation si besoin. Cloison fixe vitrée sur autres locaux sauf sanitaires et local ménage
Salon de repos	21	1	21	Local permettant la mise en place de 8 fauteuils (hors marché) Cloison mobile en mitoyenneté des locaux salle à manger et salle d'activités diverses le cas échéant, de façon à créer un grand espace d'animation si besoin, avec un pan fixe vitré pour surveillance par le personnel. Cloison fixe vitrée sur autres locaux sauf sanitaires et local ménage
Salle d'activités diverses	25	1	25	Pour 4-5 résidents Activités thérapeutiques en groupe ou individuelles Avec rangements intégrés pour stockage des équipements des activités Cloison mobile en mitoyenneté des locaux salle à manger et salon de repos le cas échéant, de façon à créer un grand espace d'animation si besoin. Cloison fixe vitrée sur autres locaux sauf sanitaires et local ménage
Salle d'activités bien-être	17	1	17	Rangement et point d'eau / 1 poste de lavage / coiffage Visibilité sur la salle à manger principale par cloison totalement vitrée Cloison semi-vitrée sur les autres locaux Prévoir porte de communication avec la salle à manger principale de l'EHPAD
Local ménage	2	1	2	
Sanitaire résidents	3.5	2	7	Dont bloc avec douche
Sanitaire du personnel	2	1	2	
Espace extérieur		1	PM	Espace extérieur avec terrasse couverte
TOTAL SU			127.0	

Locaux du personnel



Locaux du Personnel réaménagés	SU Besoins	Qté	SU Totale	Commentaires
Salle de repos du personnel	17	1	17	Pour prise de repas ou pause - 10 personnes en simultané
Vestiaires femmes, en plusieurs locaux	selon projet du concepteur		46	Réaménagement de locaux pour 10 personnes en simultané et 80 casiers, compris douches, WC et lavabos
Vestiaires hommes - 1 local	14	1	14	Réaménagement de locaux pour 3 personnes en simultané et 10 casiers, compris douches, WC et lavabos
TOTAL SU			77	

(informations pouvant varier légèrement dans le futur DCC phase Offres, suite aux groupes de travail avec les utilisateurs)

Le schéma ci-contre a valeur d'illustration et non de modèle à appliquer (il ne s'agit pas d'un plan architectural).

The background of the slide features a photograph of a long, single-story building with a red-tiled roof and a covered porch area. The building is surrounded by lush green grass and several large, mature trees with dense foliage. A large, semi-transparent yellow shape, resembling a stylized '04', is overlaid on the right side of the image. The title text is positioned within this yellow area.

Montant et délais prévisionnels du marché

Coût prévisionnel des travaux

Le montant prévisionnel du marché de travaux est de :

4 190 000 € HT – valeur mai 2025

Délais prévisionnels de l'opération

Le délai prévisionnel de la phase Conception est de :

10 mois

Le délai prévisionnel des travaux est de :

13 mois



UNE FILIALE DU
GROUPE ALTYN