
SYNTHESE PROGRAMMATIQUE

Construction du nouvel EHPAD Les Airelles



EXPERTS DES POSSIBLES

Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc

18.06.2026

REDACTEUR : CF/FG
VERSION : #1

florès

SASU au capital de 18 000 €
44 cours Tolstoï
69 100 VILLEURBANNE

Code APE/NAF : 7490B
N° SIRET : 752 424 846 00026
RCS : 752 424 846 Lyon
N° TVA intra : FR 63 752424846

WWW.FLORES-AMO.FR
contact@flores-amo.fr

Préambule

Les Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc, établissement public de santé, membre du GHT Léman Mont-Blanc, portent le projet de construction du nouvel EHPAD Les Airelles, sur le site du Centre Hospitalier de Sallanches, au 157 route du Verney.

Le marché est passé sous la procédure de marché global sectoriel.

Le présent document constitue la synthèse programmatique présentant l'opération à destination des groupements souhaitant répondre à ce marché. Elle vient en complément du règlement de candidature.

Le programme détaillé ainsi que les autres pièces contractuelles du marché seront transmis aux candidats retenus à l'issue de la phase candidature et de la sélection des candidats admis à présenter une offre.

Synthèse programmatique

I / Présentation générale de l'opération

I.1 / Objet et objectifs du projet

Les Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc (HPMB), établissement public de santé membre du GHT Léman Mont-Blanc, portent **la construction d'un nouvel EHPAD** sur le site du Centre Hospitalier de Sallanches, au 157 route du Verney.

Ce projet fait suite au constat de vieillissement fonctionnel et technique de l'équipement actuel situé à proximité. La Haute-Savoie présente par ailleurs un déficit structurel de lits d'EHPAD, qui justifie l'augmentation des capacités à moyen terme.

Ce nouvel EHPAD de 110 lits proposera :

- Un accueil de jour de 6 places
- Un PASA de 14 places
- Une unité de vie protégée de 12 lits
- Des unités de vie de 24 à 25 lits répartis sur 2 étages, pour un total de 98 lits
- Des espaces communs, dont une salle polyvalente utilisable comme tiers-lieu
- Des espaces logistiques et techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment
- Des espaces extérieurs paysagers et de stationnements dédiés

L'établissement sera classé ERP de type J. Il vise à :

- **repenser l'EHPAD comme un lieu de vie**, centré sur le confort, l'intimité et l'autonomie des résidents,
- **ouvrir l'équipement sur l'extérieur**, notamment via un tiers-lieu accessible,
- **améliorer les conditions de travail du personnel**, en intégrant des enjeux ergonomiques et de réduction des TMS,
- intégrer les principes de la **Silver économie** (innovation, santé, autonomie, lien social, exploitation intelligente),

- **Offrir un cadre de vie adapté au résidents** : confort visuel, harmonie décorative, travail sur les couleurs et l'intensité lumineuse en lien avec les pathologies, architecture d'intérieur adapté au secteur médicaux social, espaces extérieurs stimulant et adaptés

Le projet s'inscrit dans une **démarche environnementale ambitieuse**, avec un objectif de **labellisation Passivhaus**.

I.2 / Caractéristiques et intervenants

L'opération est menée en **Marché Public Global Sectoriel (MPGS)**.

Elle intègre des attentes **en entretien-maintenance sur les premières années de vie du bâtiment**.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les Hôpitaux du Pays du Mont-Blanc.

Le groupement Florès / NERCO / CVS Avocat assiste la MOA pour les phases de programmations et d'AMO, de la définition des besoins jusqu'à l'assistance durant la période de GPA.

I.3 / Périmètre et nature de l'opération

Le projet comprend :

- la **construction neuve de l'EHPAD**,
- les **aménagements extérieurs associés** (stationnements, logistique, espaces paysagers),
- l'intégration dans un **site hospitalier existant en fonctionnement**.

Le périmètre précis d'intervention est précisé dans la présentation du site.

I.4 / Les principaux enjeux

Les enjeux structurants du projet sont :



- **Respect du budget et maîtrise des coûts**, avec optimisation des surfaces du programme, et des coûts,
- **Exemplarité environnementale** (Passivhaus, matériaux biosourcés),
- **Qualité d'usage et de vie** pour les résidents (confort, intimité, sociabilité) et le personnel
- **Insertion paysagère et valorisation des vues** (notamment sur le Mont-Blanc),
- **Qualité architecturale et des espaces extérieurs**,
- **Innovation et numérique** (Silver économie).

I.4.1 / Exemplarité environnementale

Le nouvel équipement devra être exemplaire, avec une démarche environnementale forte, dont un objectif de labélisation PASSIVHAUS. L'utilisation de matériaux biosourcés et locaux est également à rechercher.

I.4.2 / Qualité d'usage et de vie

La conception de l'EHPAD devra être pensée pour répondre aux enjeux suivants :

- **Offrir la possibilité de vivre selon ses propres règles**, en priorisant le confort et l'intimité du résident,
- **Créer un lieu ouvert** sur son environnement, en créant un tiers-lieu, permettant d'accueillir du public extérieur à l'EHPAD,
- Mettre les **espaces de convivialité** et d'animation au **cœur de l'équipement**.
- **Proposer des conditions de travail agréables** pour le personnel, en intégrant une réflexion sur l'ergonomie du travail et la diminution des TMS (troubles musculosquelettiques),
- **Adapter l'architecture d'intérieure** aux pathologies des résidents

I.4.3 / Insertion paysagère et valorisation des vues

Les dispositions sur le site devront respecter les préconisations suivantes :

- La parcelle accueillant le nouvel équipement dispose de vues exceptionnelles sur le Mont Blanc. Cette position privilégiée doit être exploitée en **proposant des vues dégagées sur la montagne**.

- La maîtrise d'ouvrage souhaite conserver un **lien fonctionnel fort et simple avec le Centre Hospitalier** (présence des médecins spécialistes, etc.). Le lien pourrait être aussi **technique**, selon la nécessité du projet.
- L'emprise bâtiminaire doit être limitée à son strict minimum, au profit des espaces extérieurs paysagers.

I.4.4 / Qualité architecturale et des espaces extérieurs

Les choix architecturaux devront être guidés par les impératifs suivants :

- Le bâtiment doit s'insérer dans son environnement montagnard ; l'architecture doit être pensée en respectant les codes de la région.
- Le bâtiment doit être pensé pour garantir l'accessibilité et un bon usage des locaux. Les formes géométriques devront être simples pour faciliter l'aménagement et la circulation dans les espaces, et la gestion technique devra être la plus simple possible.
- Le bâtiment doit être pensé pour l'atteinte du label Passivhaus : une certaine compacité est requise.
- La signalétique et la colorimétrie permettent de faciliter le déplacement des résidents ayant des troubles cognitifs.
- Les extérieurs font partie intégrante du projet d'accueil des résidents en tant que véritables lieux de vie. Ils ont une place importante dans le projet.

I.4.5 / Innovation et numérique – Silver Economy

La **Silver Economy** désigne l'ensemble des solutions, services, technologies et organisations destinés à répondre aux besoins des personnes âgées.

Le nouvel équipement s'intègre dans cette démarche et doit proposer des solutions innovantes permettant d'améliorer la vie des résidents (et le quotidien des soignants). Le programme exigera des équipements entrant dans ce cadre. Le concepteur pourra proposer des équipements complémentaires. Des exemples de solutions relevant de la Silver Economy sont proposés ci-dessous :

- **Sécurité et autonomie** : capteurs de chute non intrusifs, éclairage circadien, ...
- **Santé et soins** : télé médecine, dispositifs d'aide à la mobilité,...

- **Lien social** : plateformes de communication familles-résidents, ateliers numériques, réalité virtuelle thérapeutique.
- **Exploitation** : gestion intelligente des énergies, robots logistiques, outils de planification.
- **Bien-être** : espaces snoezelen, jardins thérapeutiques, activités sensorielles.

II / Données opérationnelles

II.1 / Budget et enveloppe financière

Le respect du budget constitue un enjeu majeur de l'opération. La maîtrise d'ouvrage fixe un plafond financier ferme et définitif pour les travaux, auquel les candidats devront strictement se conformer. **Le montant maximal autorisé pour le budget travaux est fixé à 16,8M € HT, valeur mars 2026.**

Les offres devront impérativement :

- proposer une solution architecturale, technique et fonctionnelle compatible avec ce plafond,
- intégrer l'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation complète de l'ouvrage,
- démontrer la maîtrise des coûts sur l'ensemble du périmètre.

II.2 / Planning prévisionnel

La maîtrise d'ouvrage envisage la signature du Marché Public Global Sectoriel fin avril 2027, et un démarrage des travaux en février 2028.

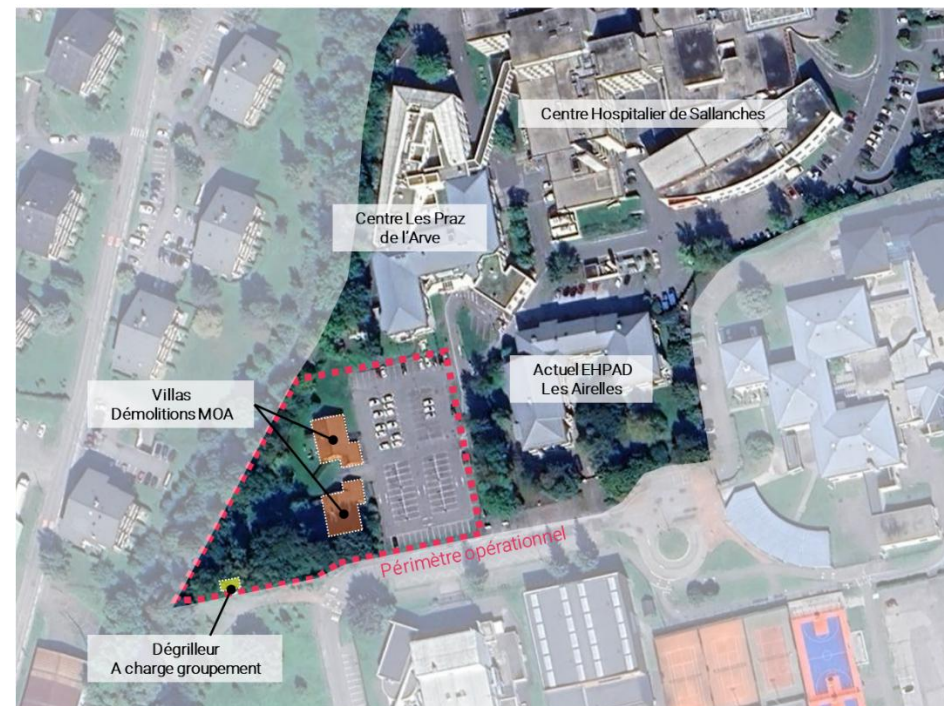
La livraison du bâtiment devra intervenir au plus tard le 30 juin 2029.

Les offres devront impérativement :

- présenter un planning détaillé
- proposer une optimisation

II.3 / Périmètre opérationnel

Le projet comprend la création de l'EHPAD et de ses espaces extérieurs sur le périmètre opérationnel défini ci-contre en rouge.





Le périmètre s'étend sur toute la zone de stationnement actuelle - hors voirie de circulation du site de l'hôpital : route du Verney, et hors trottoirs, jusqu'au chemin le long de la rivière La Bialle et la clôture actuelle du site.

Le site sera rendu vierge des deux villas actuellement présente. Il n'y aura pas d'intervention amont sur les espaces de stationnement.

II.4 / Entretien-maintenance

Il est attendu du groupement un suivi de l'exploitation-maintenance sur les premières années de vie du bâtiment, selon une tranche ferme et des tranches optionnelles.

Cet entretien-maintenance porte sur 5 postes de maintenance :

- Appareils de levage
- CVC et traitement d'eau
- GTB/GTC
- Automatismes, portes, portails, et barrières levantes
- SSI
- Gros équipements (poste HTA, groupe électrogène)

III / Contexte et contraintes de l'opération

III.1 / Organisation du site

III.1.1 / Situation

Adresse : 157 route du Verney, 74703 Sallanches

Localisation : A l'est du centre-ville et de la gare, à proximité de l'A40

Zone d'équipements publics : à proximité du centre aquatique, d'un stade, d'une salle culturelle, d'un tennis club, d'un collège, etc

Cette proximité avec d'autres équipements publics impose une gestion stricte du stationnement réservé à l'EHPAD.

III.1.2 / Flux et accès

La route du Verney constitue une entrée prioritaire pour :

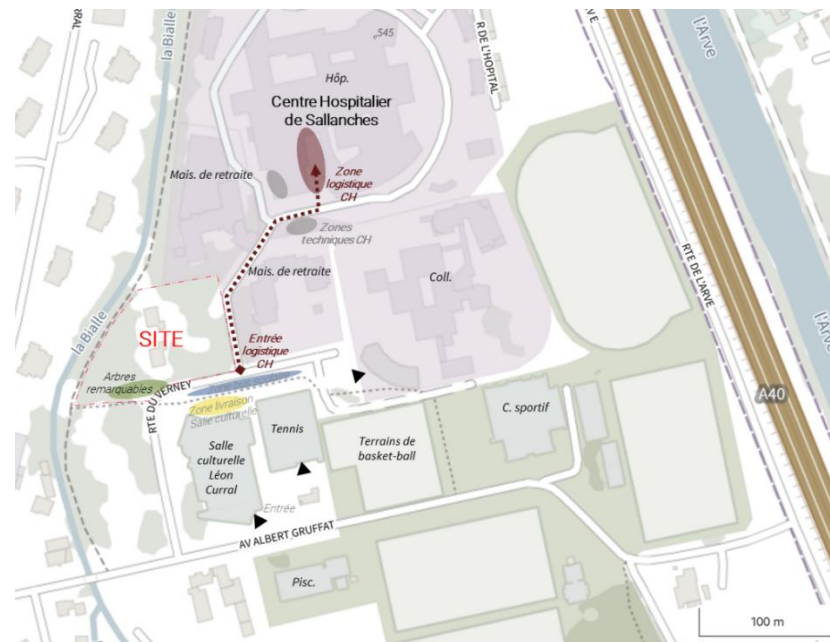
- Les livraisons du CH, la zone logistique du CH se situant au sud du CH
- L'accès au parking actuel de l'EHPAD actuel et du Centre de Cancérologie et de Gériatrie Les Praz de l'Arve (Fondation Alia).

III.1.3 / Morphologie bâtie et aménagement des extérieurs

Le site est à la jonction entre une zone d'habitats à l'ouest, une zone d'équipements au sud, et le site hospitalier au nord et à l'est.

Les bâtiments alentours en proximité directe sont de formes simples en R+2 ou R+3, et majoritairement avec toitures en pentes.

Le nouvel EHPAD devra s'insérer dans ce tissu urbain, respecter les morphologies alentours et le contexte actuel de la parcelle, pour partie végétalisé.



III.2 / Contraintes opérationnelles

Le site de projet se situe au sein d'un site hospitalier et à proximité d'un collège, considérés comme environnements sensibles en termes de gestion de chantier.

Un haut niveau d'exigence organisationnelle et comportementale pendant la phase chantier sera attendu.

III.3 / Cadre réglementaire et contraintes du site

Cadastre

Parcelles concernées :

- **parcelle de l'hôpital** : parcelle unique, 2759 – 5,31ha
- **parcelle de la berge** : parcelle 2155 et 2152 – surface d'environ 6 000 m²

Site prévu : non délimité d'un point de vue cadastral

PLU

PLU, modification n°3, approuvé en date du 27 mars 2024.

Zone Ue – Zone d'équipements publics

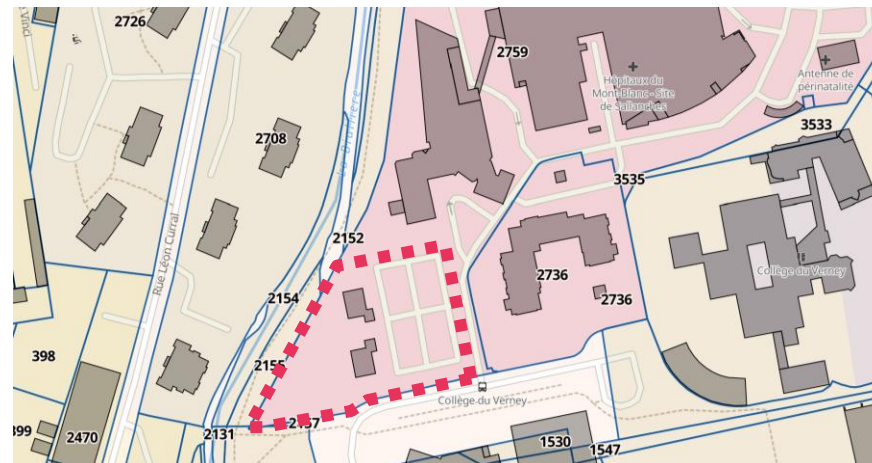
PPRNP sur la commune pour les risques naturels avalanches, mouvements de terrain, inondations et crues torrentielles, approuvé le 24 décembre 2015.
PPR approuvé au 24/12/2015, pour le risque Inondation.

- parcelle 2759 : en zone à risque faible – constructible sous conditions. Zone 78 / Règlement K'
- parcelle 2155 et 2152 : zone de risque fort – inconstructible. Zone 76 / Règlement Xt

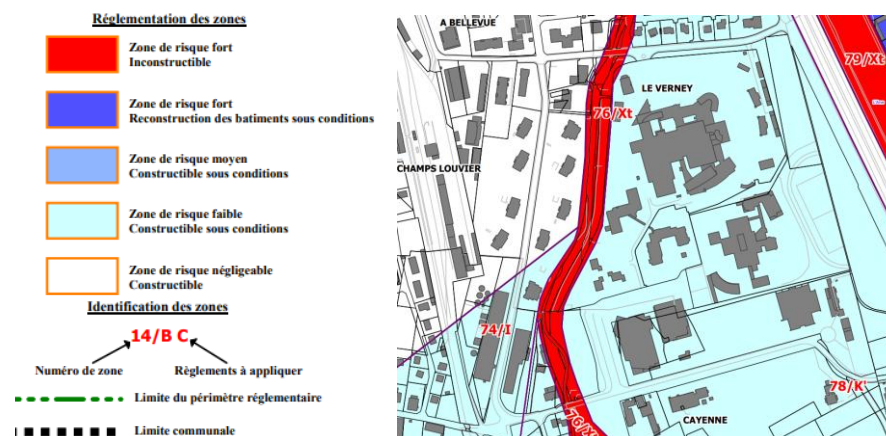
Principales contraintes identifiées

- Emprise au sol <50% de la surface du terrain
- 30% des places de stationnements devront être enterrés ou intégrées au bâtiment principal
- **Inondations du parking actuel** : rivière Bialle montant en charge et submergeant la sortie d'évacuation des eaux pluviales de l'hôpital
- **Réglementation environnementale** : déclaration Loi sur l'eau (IOTA) et évaluation des incidences Natura 2000 (EIN), à confirmer par le groupement et à charge groupement le cas échéant

Plan cadastral



Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles



III.4 / Exigences environnementales et énergétiques

Le projet exige l'obtention du label Passivhaus, niveau Classique, et tendre vers le niveau de classe Plus.

Les principaux critères d'obtention du label sont les suivants :

- Besoins de chauffage et de rafraîchissement $\leq 15\text{kWh/m}^2/\text{an}$
- Consommation totale d'énergie primaire non renouvelable $< 120\text{kWhEP/m}^2/\text{an}$
 - Etanchéité à l'air $n_{50} \leq 0,6\text{ vol/h}$
 - Demande d'énergie primaire renouvelable $E_{p-R} \leq 60\text{ kWh/m}^2/\text{an}$
 - Fréquence de surchauffe $T^\circ > 25^\circ\text{C} \leq 10\%$ du temps

Les données d'entrée seront en particulier :

- Température cible hiver, adaptée aux usages d'un EHPAD, pour garantir le confort de résidents statiques
- Simulations réalisées à partir de fichiers météorologiques adéquats pour évaluer l'évolution des surchauffes

Les exigences porteront principalement sur :

- La conception bioclimatique (compacité, apports solaires)
- La forte performance thermique
- L'étanchéité à l'air élevé (à minima 2 tests d'étanchéité à l'air imposés en cours de chantier)
- La faible consommation énergétique

Les exigences techniques découleront du fonctionnement actuel du CH, des ambitions Passivhaus et des attendus en termes de Silver Economie.

III.5 / Exigences fonctionnelles et sociales

La conception sera centrée sur :

- L'autonomie des résidents,
- Le confort et l'intimité préservés
- La vie sociale et l'ouverture extérieure
- L'intégration de solutions de Silver économie (santé, sécurité, lien social, exploitation intelligente)

IV / Le projet – synthèse fonctionnelle

Le projet comprend :

- un bâtiment principal, organisé selon les unités de vie et des pôles fonctionnels
- des espaces extérieurs, avec un accès de site contrôlé et une certaine sécurisation de ces espaces

Les spécificités du projet concernant en particulier :

- la répartition des entités selon des impératifs fonctionnels, avec certaines prescriptions de rez-de-chaussée à respecter
- la gestion des flux logistiques
- la présence d'une salle « polyvalente » utilisée comme salle d'animation et de restauration, et d'espace de tiers-lieu

Les entités sont réparties en 8 blocs fonctionnels, dont le schéma fonctionnel général prévisionnel est présenté ci-contre, et les entités rappelées ci-après :

A - Accueil & Administration
B - Accueil de jour - 6 places
C - Locaux communs EHPAD
D - PASA
E - Unité de vie protégée - 12 lits
F - Unités de vie 1 et 2 de 24 lits
G - Unités de vie 3 et 4 de 25 lits
H - Locaux communs logistiques

La superficie prévisionnelle est estimée à environ 4 500m² SU et environ 2 000 m² d'espaces extérieurs imposés.

