

PRESENTATION DU PROJET

OPERATION :
RECONSTRUCTION DE LA RESIDENCE PANNETIER DE BRISSAC QUINCE
CH LAYON AUBANCE

Maître d'ouvrage :
CH LAYON AUBANCE

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

PROGRAMME

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : PRESENTATION DE L'OPERATION	3
Caractéristiques de site, emprise foncière	4
ARTICLE 2 : LES PRINCIPAUX ACTEURS ET LEURS ROLES	6
2.1 : Maître de l'Ouvrage.....	6
2.2 : Compétences de l'Etablissement support et des Etablissement parties	6
2.3 : Maître d'oeuvre	7
2.3 : Contrôleur technique	7
2.3 : Cordonnateur de Sécurité et protection de la santé (CSPS)	7
ARTICLE 3 : OBJECTIFS QUALITATIFS - SERVICE A RENDRE	7
ARTICLE 5 : CONTRAINTES ET EXIGENCES GENERALES.....	8
5.1 : Exigences en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'architecture	8
5.2 :La réglementation applicable	8
5.2 :Les exigences et contraintes techniques	8
ARTICLE 6 : DELAIS ET COÛT PREVISIONNEL.....	8
6.1. Planning général : Etudes et Travaux	8
6.2. Enveloppe prévisionnelle des travaux.....	8

PROGRAMME

ARTICLE 1 : PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération de travaux prévoit une reconstruction totale de la Résidence PANNETIER. Le programmiste s'est appuyé sur les références de l'outil ANAP pour la définition des surfaces. L'établissement prévu pour accueillir 110 lits et places offrira une diversification de l'offre de soins et s'inscrira pleinement dans le projet du maintien à domicile.

Capacitaire pour le site de Brissac-Quincé (Brissac Loire Aubance), objet du présent programme :

	Actuel	Futur
	Brissac	Brissac
EHPAD	63	80
PASA (non comptabilisé le cumul de lits)		12
UPHA		10
UPAD		20
Accueil de Jour	6	
S/totaux lits et places	69	110

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

PASA : Pôle d'Activités et de Soins Adaptés

UPAD : Unité pour Personnes Agées Désorientées

UPHA : Unités pour Personnes Handicapées Agées

AJ : Accueil de Jour

Les surfaces du projet en phase esquisse sont les suivantes :

	APS
Accueil	152 m ²
Administration	149 m ²
Consultations avancées	29 m ²
Pôle soins	163 m ²
Vie collective UV1 et UV2	214 m ²
PASA - 12 personnes	117 m ²
UPAD	645 m ²
UPHA	424 m ²
Herbergement UV1	1 063 m ²
Herbergement UV2	1 064 m ²
Locaux du personnel	172 m ²
Locaux logistique	368 m ²
Total SU	4 560 m ²
Circulations, cloison et LT	1 753 m ²
Total SDO	6 313 m ²

Caractéristiques de site, emprise foncière





ARTICLE 2 : LES PRINCIPAUX ACTEURS ET LEURS ROLES

2.1 : Maitre de l'Ouvrage

Le maitre de l'Ouvrage est le CENTRE HOSPITALIER LAYON AUBANCE dont le siège est situé 12 rue Colonel Panaget 49540 TERRANJOU. Carole MARTIN, Directrice Déléguée est l'interlocutrice technique.

Il est accompagné par un assistant à maîtrise d'ouvrage par la société ACOBA (1 le colombier, 79200 SAINT GERMAIN DE LONGUE CHAUME) et par un assistant AABCS.

2.2 : Compétences de l'Etablissement support et des Etablissement parties

Le CHU d'Angers, Etablissement Support du GHT 49, est désigné établissement support dans le cadre de la convention du GHT 49.

Le CHU d'Angers assure la coordination des procédures de consultations de marchés publics dans le cadre de sa fonction d'Etablissement support.

A ce titre, il est compétent en phase de passation des marchés pour :

- Procéder, dans le respect des règles prévues par les différents textes liés à la commande publique, à l'organisation de la procédure de passation du marché.
- Signer et notifier le marché
- Procéder, pendant la phase d'exécution du marché
- A la passation, à la signature et à la notification des avenants de toute nature pouvant intervenir dans le cadre du marché, le cas échéant
- Réaliser plus généralement tous les actes relatifs à la modification du marché,
- Prononcer la résiliation du marché,
- Gérer les relations précontentieuses formées par ou contre le Groupement Hospitalier de territoire de Maine et Loire, à l'exception des litiges courants propres à chaque établissement partie et des recours contentieux formés par ou contre un établissement partie.

Les autres compétences, notamment l'exécution technique financière des marchés (émission des ordres de services, vérification et admission des prestations, règlement des factures), relèvent des établissements parties.

2.3 : Maître d'oeuvre

 ÉCRITURES ARCHITECTURALES	Architecte Mandataire : CRR Architecture 15 rue Papiau de la Verrie 49006 ANGERS Cedex 01 Tél. : 02 41 19 00 54
 <i>l'Allié des territoires</i>	BE Structure-Fluides-Economie SSL : EDEIS INGENIERIE 18 Rue de la Petite Sensive 44312 NANTES
 ÉCRITURES ARCHITECTURALES	OPC - HQE : CRR Ingénierie 15 rue Papiau de la Verrie 49006 ANGERS
 bureau d'études thermiques	RG20.13 : BATIMGIE Bât. LAYON - 16 rue François Cevert 49000 ANGERS
 INGENIERIE & COORDINATION	ECONOMIE : GOUSSET INGENIERIE 20 rue Gustave Mareau 49000 ANGERS
	BE VRD : 15 rue Papiau de la Verrie 49100 ANGERS
 LANDSCAPE.U.NEED	Paysage : LANDSCAPE.U.NEED 15 rue Papiau de la Verrie 49100 ANGERS
 INGENIERIE	ACOUSTICIEN : SALTO INGENIERIE 13 bis rue Commandant Fayolle 63510 AULNAT

2.3 : Contrôleur technique

	BUREAU VERITAS 7 rue René Laënnec 72000 Le Mans
---	--

2.3 : Cordonnateur de Sécurité et protection de la santé (CSPS)

En cours de consultation

ARTICLE 3 : OBJECTIFS QUALITATIFS - SERVICE A RENDRE

- Intégration des exigences sanitaires, médico sociales et réglementaires
- Méthodologie d'ordonnement et de phasage par un planning prévisionnel adapté, une cohérence du phasage et l'anticipation des étapes critiques
- Méthodologie d'organisation et de communication vis-à-vis des entreprises par la tenue des réunions et par un reporting systématique à la MOA
- Suivi d'avancement et réactivité aux aléas avec capacité à proposer des actions correctives rapides et proposition d'outils de pilotage efficace
- Suivi des opérations de livraison et d'autorisation d'ouverture du nouveau bâtiment

ARTICLE 5 : CONTRAINTES ET EXIGENCES GENERALES

5.1 : Exigences en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'architecture

Le permis de construire a été déposé en avril 2026.

Le projet devra répondre à la réglementation RT2012 avec un objectif de gain par rapport à cette réglementation :

- **Bbio Max - 20%** (performance de l'enveloppe, orientation des bâtiments, compacité, traitement des ponts thermiques, éclairage naturel, gestion des apports solaires...)
- **Cep Max - 30 %** (réduction des consommations énergétiques)
- **Tic < Tic de référence** (conformité de température intérieure conventionnelle)
- **Objectif E3C1** selon le label E+C- (réduction de l'empreinte énergétique et réduction de l'empreinte environnementale sur le cycle de vie du bâtiment)
- **Matériaux biosourcés** : atteindre le niveau 1

5.2 : La réglementation applicable

Les textes applicables sont :

- la réglementation générale prévue par les textes réglementaires pour les constructions de l'État (normes, D.T.U., ...),
- le code du travail, pour l'ensemble des bâtiments du site,
- le règlement de sécurité sur les Etablissements Recevant du Public : bâtiment de type J

5.2 : Les exigences et contraintes techniques

Les contraintes techniques de la construction sont liées à l'hydrologie du sol.

Le respect des délais de construction annoncés est essentiel

La construction aura lieu sur un terrain nu, en dessous de l'actuel EHPAD, sans interactivité avec le fonctionnement de la zone des travaux.

ARTICLE 6 : DELAIS ET COÛT PREVISIONNEL

6.1. Planning général : Etudes et Travaux

Le planning arrêté par la Maîtrise d'Ouvrage est le suivant :

	Phase	Délai (sem)	CP	Planning
Conception	Remise APD / validation APS	10,3		24/07/2026
	Validation APD	4	3	11/09/2026
	Remise PRO / validation APD	10		20/11/2026
	Validation PRO	3		11/12/2026
	Remise DCE	4	2	22/01/2027
Consultation	Validation DCE	2		05/02/2027
	Envoi AAPC travaux	1		12/02/2027
	Date limite de réception des offres	8		09/04/2027
	Remise rapport d'analyse	4		07/05/2027
	Mise au point / notification	4		04/06/2027
Travaux	Purge PC	21,65		22/09/2026
	Purge délai de recours (2 mois)	8,66		22/11/2026
	Démarrage période de préparation	1		11/06/2027
	Réception	99,00	10	13/07/2029

Le délai global de toutes les phases de travaux a été arrêté par le maître d'ouvrage à **24 mois**, y compris **préparation et réception des ouvrages, hors congés payés**.

6.2. Enveloppe prévisionnelle des travaux

Le budget prévisionnel total du coût hors taxe des travaux Tous Corps d'Etat, y compris V.R.D. et impact HQE, est estimé à :

Coût des Travaux	Montant en € HT travaux
Valeur décembre 2025	13 450 000€ HT

Contenu du coût des travaux

Le coût prévisionnel des travaux comprend notamment les dépenses suivantes :

- Les travaux de bâtiment tous corps d'état et tous les équipements immeubles nécessaires au bon fonctionnement de l'opération immobilière, compris toutes les sujétions résultant des observations du contrôleur technique et du coordonnateur SPS ;
- Les travaux d'adaptation au terrain, Voirie et Réseaux Divers, les accès, les aménagements extérieurs, les raccordements nécessaires sur les réseaux et équipements techniques ;
- Les coûts de démolition et de dévoiement des réseaux dans l'emprise des travaux
- Les liaisons fonctionnelles entre tous les bâtiments ;
- Les exigences environnementales ;
- Le dimensionnement des locaux et équipements techniques ;
- Les travaux résultant des obligations du Maître d'Ouvrage au regard du Code du Travail envers le Personnel chargé de l'exécution des travaux de construction notamment celles prévues à la section 7, Chapitre VIII, Titre III, Livre II du Code ;
- Tous les travaux nécessaires à l'intégration dans le site et son environnement et à l'obtention du permis de construire ;
- Le mobilier à la charge du concepteur (*précisé dans le Programme Technique Détaillé*), le cas échéant.