

Maître de l'ouvrage

CENTRE HOSPITALIER HENRI LOBORIT

Site de la MILETRIE

370 avenue Jacques Cœur

86000 POITIERS



CENTRE HOSPITALIER
Henri Laborit

Construction d'une M.A.S SUR LE SITE DU CH LABORIT

MARCHÉ PUBLIC DE MAÎTRISE D'ŒUVRE - FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION

Version 1 – Juin 2026



SOCOFIT S.A.S.

Assistant Maîtrise d'Ouvrage

DIRECTION REGIONALE SUD-OUEST

Avenue Neil Armstrong – 33700 MERIGNAC

www.socofit.fr

Tél. : 05 56 13 29 89



180 DEGRES INGENIERIE

BET Environnemental

116, rue Camille Flammarion – 33100 BORDEAUX



TABLE DES MATIERES

1	PRESENTATION DE L'ACHETEUR, DU MAITRE DE L'OUVRAGE	2
2	PRESENTATION DES INTERVENANTS DU PROJET DE CONSTRUCTION.....	2
3	LIEU D'EXECUTION DU MARCHE	3
4	PRESENTATION DE L'OPERATION.....	3
4.1	IDENTIFICATION DE L'ETABLISSEMENT	3
4.2	IDENTIFICATION DE L'OPERATION.....	3
4.3	PRESENTATION DU SITE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE.....	4
4.4	OBJECTIFS, ENJEUX ET EXIGENCES DE L'OPERATION	6
5	MONTANT PREVISIONNEL DE L'ENVELOPPE FINANCIERE DE L'OPERATION	7
6	CONTENU DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE.....	8
7	LE PLANNING PREVISIONNEL DU MARCHE.....	9
8	LE CALENDRIER PREVISIONNEL DU CONCOURS ET DE LA PASSATION DU MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE	9
9	PRECISIONS CONCERNANT LE MARCHE OBJET DU PRESENT CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE	10
9.1	PROFIL D'ACHETEUR - PLATEFORME DE DEMATERIALISATION	10
9.2	LA COPIE DE SAUVEGARDE PEUT ETRE TRANSMISE OU DEPOSEE A L'ADRESSE SUIVANTE	10
9.3	LES COORDONNEES DU COMMISSAIRE JUDICAIRE EN CHARGE DE L'ANONYMAT	10
9.4	CHORUS.....	10
9.5	COMPTABLE PUBLIC	10
9.6	TRIBUNAL ADMINISTRATIF COMPETENT EN CAS DE LITIGE NON RESOLU PAR VOIE AMIABLE.....	10

2 Présentation de l'acheteur, du Maître de l'ouvrage

L'Acheteur	Groupeement Hospitalier de Territoire de la Vienne
Le Maître de l'ouvrage	CENTRE HOSPITALIER HENRI LABORIT Site de la MILETRIE 370 avenue Jacques Cœur 86000 POITIERS

L'établissement est représenté par :

- **Monsieur Xavier ETCHEVERRY**, Directeur de Centre Hospitalier Henri LABORIT

3 Présentation des intervenants du projet de construction

Assistant du Maître d'ouvrage- AMO Programmation et Conduite d'opération	SOCOFIT S.A.S. Direction Régionale Sud-Ouest Avenue Neil Armstrong 33700 MERIGNAC Tél : 05 56 13 29 89 www.socofit.fr
AMO BET Environnemental	180° INGENIERIE 116, rue Camille Flmmarion 33100 BORDEAUX
Maîtrise d'œuvre	Non désigné
Coordonnateur SPS	Non désigné
Contrôleur technique	Non désigné

4 Lieu d'exécution du marché

Le marché s'exécutera à l'adresse suivante :

Site de la MILETRIE

370 avenue Jacques Cœur

86000 POITIERS

5 Présentation de l'opération

5.1 IDENTIFICATION DE L'ETABLISSEMENT

Le Centre Hospitalier Henri Laborit est l'établissement public de référence en psychiatrie et santé mentale du département de la Vienne. Outre ses missions sanitaires, il assure également une activité médico-sociale au travers de plusieurs structures spécialisées destinées à l'accompagnement des personnes en situation de handicap.

La Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) « Le Moulin Neuf », située actuellement sur la commune de Vouillé, accueille des adultes en situation de handicap psychique nécessitant un accompagnement médico-social permanent. Mise en service en 1997, elle dispose aujourd'hui d'une capacité d'accueil de 48 places.

Depuis son ouverture, l'évolution des besoins des résidents, des pratiques professionnelles et des exigences réglementaires applicables aux établissements médico-sociaux a conduit le Centre Hospitalier Henri Laborit à engager une réflexion globale sur l'adaptation de son offre d'accueil.

Cette réflexion a mis en évidence les limites fonctionnelles, techniques et architecturales de l'établissement actuel et a conduit le maître d'ouvrage à retenir le principe d'une reconstruction complète sur un nouveau site.

Cette opération constitue un projet majeur du schéma patrimonial et médico-social du Centre Hospitalier Henri Laborit et traduit sa volonté de proposer un accompagnement de qualité dans un environnement adapté aux besoins actuels et futurs des personnes accueillies.

5.2 IDENTIFICATION DE L'OPERATION

L'opération porte sur la reconstruction de la Maison d'Accueil Spécialisée « Le Moulin Neuf » sur une parcelle appartenant au Centre Hospitalier Henri Laborit, située à proximité immédiate du site de la Milétrie à Poitiers. Les études préalables conduites par le maître d'ouvrage ont démontré que la restructuration de l'établissement existant ne permettait pas d'atteindre les objectifs fonctionnels, architecturaux et environnementaux recherchés.

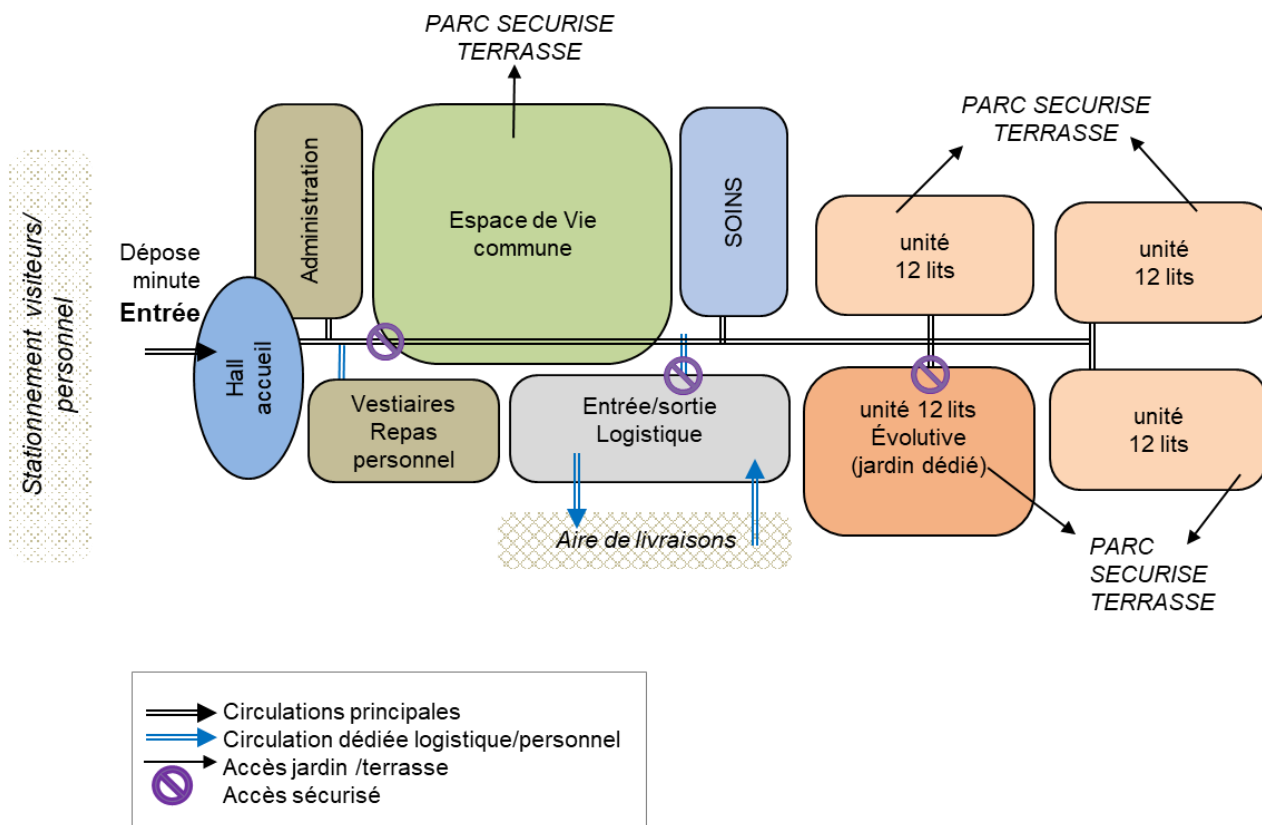
Le choix d'une reconstruction neuve a ainsi été privilégié afin de disposer d'un équipement répondant pleinement aux attentes actuelles en matière d'accompagnement médico-social.

Le projet prévoit la réalisation d'un établissement neuf d'environ 3 100 m² SDO, conçu intégralement de plain-pied, comprenant :

- quatre unités d'hébergement de 12 places ;
- une chambre de simulation ;
- des espaces de vie collective ;
- des espaces d'activités thérapeutiques et occupationnelles ;
- un pôle de soins ;
- des locaux administratifs ;
- des locaux destinés aux personnels ;
- des locaux logistiques et techniques ;
- des aménagements extérieurs adaptés aux usages des résidents.

L'organisation de l'établissement reposera sur trois unités d'hébergement conventionnelles et une unité évolutive contenant destinée à accueillir des résidents nécessitant un accompagnement spécifique et modulable.

Les aménagements extérieurs devront constituer une composante essentielle du projet en favorisant les activités de plein air, les parcours de déambulation, les espaces de rencontre et les usages thérapeutiques.



Organisation fonctionnelle de principe du futur établissement.

Le futur établissement s'organise autour de quatre unités de vie de 12 places, articulées avec un ensemble d'espaces mutualisés comprenant les espaces d'activités, le pôle soins, les locaux administratifs et les fonctions logistiques.

Cette organisation vise à concilier :

- une vie collective favorisant les échanges et la socialisation ;
- un accompagnement individualisé adapté aux besoins de chaque résident ;
- une proximité fonctionnelle entre les différents pôles ;
- une optimisation des déplacements des professionnels ;
- une gestion simplifiée des flux logistiques.

L'unité évolutive contenante constitue l'une des composantes majeures du programme. Sa conception devra permettre de répondre à des situations d'accompagnement variées et évolutives, tout en garantissant le maintien d'un cadre de vie de qualité pour les résidents. Les réponses architecturales proposées devront ainsi concilier sécurité, confort, autonomie et qualité des ambiances.

5.3 PRESENTATION DU SITE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

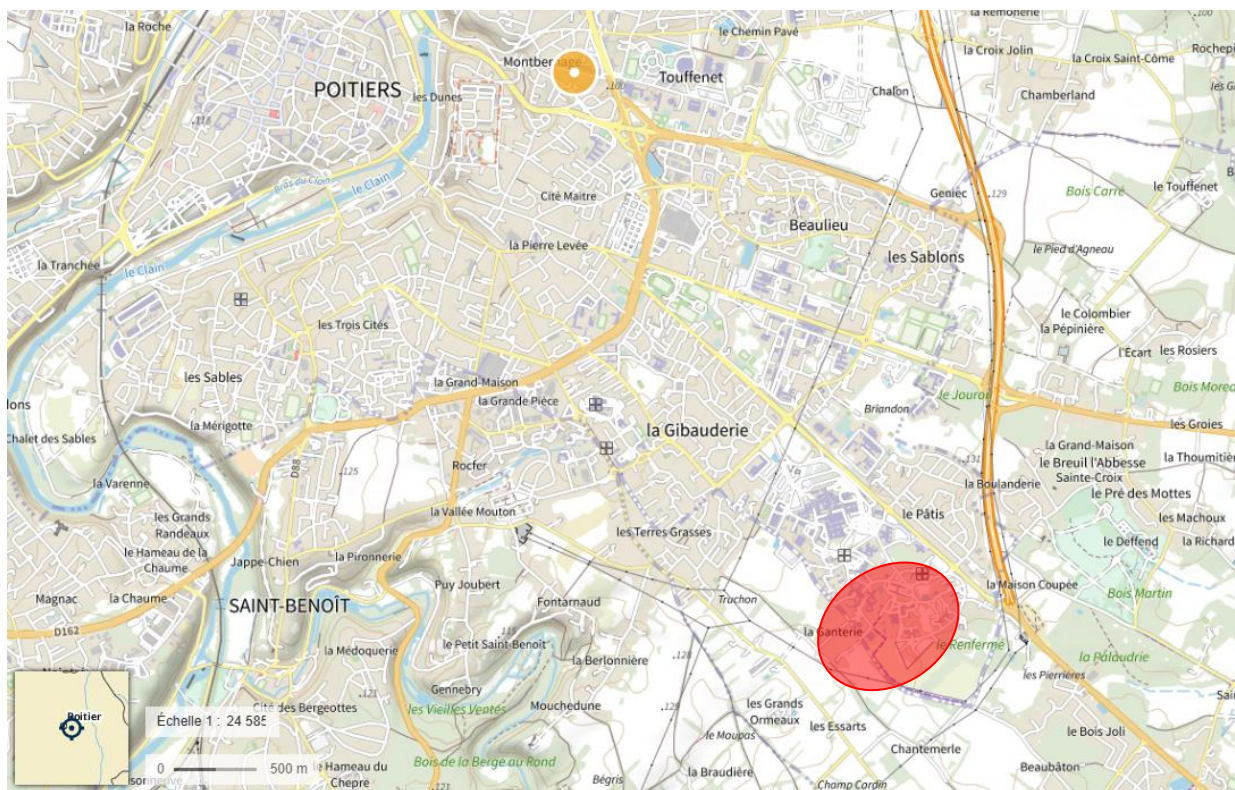
Le projet s'implante sur une parcelle située au sein du domaine du Centre Hospitalier Henri Laborit, sur le site de la Milétrie à Poitiers.

Cette localisation permet de bénéficier de la proximité des infrastructures hospitalières tout en offrant un environnement naturel de grande qualité. Le terrain retenu se caractérise par une forte présence végétale et boisée, participant à l'identité paysagère du site.

L'environnement immédiat présente de nombreux atouts pour l'accueil d'un établissement médico-social : qualité paysagère, présence d'espaces de respiration, potentiel de développement de la biodiversité et possibilités d'aménagement d'espaces extérieurs favorables au bien-être des résidents.

Le projet s'inscrit dans la volonté du maître d'ouvrage de développer un véritable « parc habité », dans lequel le bâtiment, les espaces extérieurs et le paysage forment un ensemble cohérent au service de la qualité de vie des usagers.

L'implantation future devra tirer parti des caractéristiques naturelles du site afin de valoriser les apports solaires, les protections végétales existantes, les continuités écologiques et les principes de conception bioclimatique recherchés dans le cadre de la démarche environnementale du projet.



Plan de situation dans le CH Labori.



Zone de construction envisagée

5.4 OBJECTIFS, ENJEUX ET EXIGENCES DE L'OPERATION

L'enjeu principal de l'opération consiste à concevoir un établissement médico-social capable de répondre durablement aux besoins des résidents accueillis tout en offrant aux professionnels un environnement de travail fonctionnel, sécurisé et qualitatif.

Le projet devra permettre la création d'un véritable lieu de vie favorisant l'autonomie, le bien-être et l'épanouissement des personnes accueillies. L'architecture devra ainsi s'éloigner des références hospitalières traditionnelles afin de proposer une image résidentielle, chaleureuse et apaisée, en cohérence avec les valeurs portées par la Maison d'Accueil Spécialisée.

L'établissement devra également tirer pleinement parti des qualités du site d'implantation. Les espaces extérieurs, les aménagements paysagers et l'environnement naturel devront être considérés comme des composantes essentielles du projet et participer pleinement à la qualité de l'accompagnement proposé aux résidents.

Le parti d'aménagement retenu devra notamment favoriser :

- la qualité de vie et le bien-être des résidents ;
- la qualité des conditions de travail des professionnels ;
- la sécurité des résidents, des visiteurs et du personnel ;
- la lisibilité des organisations fonctionnelles et des circulations ;
- l'efficacité des fonctions logistiques et des circuits de fonctionnement ;
- la qualité des ambiances intérieures, notamment par un recours important à la lumière naturelle et aux vues sur les espaces extérieurs ;
- la facilité de maintenance et d'entretien des ouvrages ;
- la maîtrise des coûts d'exploitation et des consommations énergétiques ;
- la robustesse et la pérennité des solutions constructives ;
- l'adaptation du bâtiment aux évolutions futures des besoins et des pratiques professionnelles.

Le projet devra également contribuer à renforcer l'attractivité de l'établissement pour les professionnels et participer à l'amélioration continue de la qualité de l'accompagnement des résidents.

LES EXIGENCES ARCHITECTURALES – CHOIX CONSTRUCTIFS

Le projet devra s'appuyer sur une architecture sobre et pérenne, en harmonie avec l'environnement paysager du site et respectueuse des qualités naturelles du parc boisé dans lequel il s'inscrit. La conception recherchée privilégiera une approche résidentielle, à échelle humaine, s'éloignant des références hospitalières traditionnelles afin de favoriser le bien-être et le sentiment d'habiter des résidents. L'organisation des espaces devra garantir une utilisation simple et efficace de l'établissement, conciliant sécurité, confort et qualité d'usage pour l'ensemble des occupants. Les choix constructifs devront privilégier des solutions durables, robustes et faciles à entretenir, tout en favorisant l'orientation, le repérage et l'autonomie des personnes accueillies. Enfin, les principes de coût global, de maîtrise des charges d'exploitation et de facilité de maintenance devront être intégrés dès les premières phases de conception.

Le parti architectural reposera sur la réalisation d'un établissement intégralement de plain-pied, constituant un principe fondamental du projet. Cette disposition favorisera la continuité des parcours, l'accessibilité universelle, la simplicité d'exploitation ainsi que les liens directs entre les espaces intérieurs et les aménagements extérieurs, considérés comme un prolongement naturel des espaces de vie.

LES EXIGENCES DE PHASAGE

L'opération sera réalisée sur un terrain libre appartenant au Centre Hospitalier Henri Laborit. Les modalités d'organisation du chantier devront néanmoins prendre en compte la présence des activités hospitalières situées à proximité du site ainsi que le maintien des accès et circulations nécessaires au fonctionnement général du domaine hospitalier. Une attention particulière sera portée à la maîtrise des nuisances générées par les travaux et à la sécurisation des interfaces entre les zones de chantier et les espaces ouverts au public.

LES ENJEUX DE LA MODULARITE ET DE L'EVOLUTIVITE

Le futur établissement devra être conçu dans une logique de durabilité et d'adaptabilité afin de répondre aux évolutions prévisibles des besoins médico-sociaux et des pratiques d'accompagnement. La conception devra favoriser la flexibilité des espaces et permettre leur réaffectation ou leur évolution sans nécessiter de restructurations lourdes. Une attention particulière sera portée à l'unité évolutive contenante, dont l'organisation devra pouvoir s'adapter aux différents profils de résidents et aux évolutions des modalités de prise en charge. Plus largement, le projet devra préserver des capacités d'évolution à long terme, tant au niveau du bâtiment que de son implantation sur le site, afin d'accompagner les besoins futurs de l'établissement dans les meilleures conditions.

UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE – « BATIMENT DURABLE »

Le maître d'ouvrage souhaite inscrire l'opération dans une démarche environnementale ambitieuse visant l'obtention du niveau OR de la démarche Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA).

Le projet devra développer une approche bioclimatique adaptée au contexte du site et s'appuyer sur les ressources naturelles disponibles afin de limiter les consommations énergétiques et l'impact environnemental de l'opération.

Les équipes de maîtrise d'œuvre devront notamment rechercher :

- la sobriété énergétique et la performance environnementale ;
- le confort d'été passif et l'adaptation au changement climatique ;
- la qualité de l'air intérieur et le confort des occupants ;
- le recours aux matériaux biosourcés, géosourcés et aux filières locales ;
- l'intégration du réemploi dans les choix constructifs ;
- la préservation et le renforcement de la biodiversité ;
- la gestion durable de l'eau ;
- la réduction de l'empreinte carbone du projet ;
- la maîtrise des coûts d'exploitation et de maintenance dans une logique de coût global.

Le projet devra ainsi concilier qualité architecturale, qualité d'usage, performance environnementale et pérennité patrimoniale.

6 MONTANT PREVISIONNEL DE L'ENVELOPPE FINANCIERE DE L'OPERATION

Le montant prévisionnel de l'enveloppe financière des travaux est de :

8,805 M € (valeur Juin 2026)

- Ce montant inclut :
 - L'ensemble des travaux de construction et des travaux de terrassement connexes.
 - Les travaux d'aménagements extérieurs de l'établissement
 - Les options prises en matière de Démarche Environnementale.
 - Le raccordement aux VRD et réseaux divers pour branchement tous fluides tels que décrits dans le présent programme,
 - Les particularités liées aux phasages de l'opération.
 - La réalisation de fondations spéciales,
- Il n'inclut pas :
 - Le coût du mobilier non décrit dans le programme et dans les fiches espaces.

7 Contenu de la mission de Maîtrise d'œuvre

Le titulaire du marché se verra confier une mission de maîtrise d'œuvre telle que définie dans les pièces du marché. Étant précisé que :

- La mission de maîtrise d'œuvre sera une mission de base dont le contenu est défini à l'article R. 2431-4 du code de la commande publique complétée par des missions complémentaires au sens de l'article R 2431-1 du code de la commande publique.
- Que la négociation du marché de maîtrise d'œuvre permettra d'arrêter précisément le contenu de la mission.

■ Mission de base

Code	Libellé
ESQ	Esquisse
APS	Avant-projet sommaire
APD	Avant-projet définitif et dossier de demande d'autorisation de construire
PRO	Études de projet
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises, y compris cadre de DPGF avec quantitatifs
ACT	Assistance pour la passation des marchés publics de travaux
VISA	Visa des études d'exécution particulières, des plans de chantier et des plans d'atelier
DET	Direction de l'exécution des travaux
AOR	Assistance aux opérations de réception et suivi de l'année de parfait achèvement

Nota : La mission de base inclut l'élaboration et le suivi des dossiers d'autorisations administratives, le cas échéant :

- Permis de démolir et Permis de construire,
- Dossier Loi sur l'eau,
- Dossier ICPE,
- Etudes énergétiques réglementaires.

■ Missions complémentaires

Code	Libellé
SYN	Synthèse et exécution des plans de synthèse
EAE	Étude d'Approvisionnement en Énergie
CSSI	Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie dédiés au projet

Nota : Chaque élément de mission et chaque mission complémentaire devront être exécutés conformément aux dispositions qui figurent à l'annexe 20 du Code de la commande publique précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé, augmentés des précisions complémentaires apportées dans le CCTP.

8 Le planning prévisionnel du marché

- Le planning prévisionnel du marché se décompose de la manière suivante :

Planning prévisionnel général	Date prévisionnelle
Procédure de concours, AAPC/ Attribution	Juin 2026 / Mars 2027
Notification MOE	Mars 2027
Dépôt PC	Septembre 2027
Consultation des entreprises travaux/ attribution	Janvier 2028 / Avril 2028
Démarrage travaux	Juin 2028
Exécution des travaux	Juin 2028 à Septembre 2029
Commission de sécurité/ livraison	Octobre 2029
Prise de possession - Emménagement des résidents	Novembre décembre 2029
Garantie du parfait achèvement	Septembre 2030
Commission Usage BDNA N+2	Septembre 2031

9 Le Calendrier prévisionnel du concours et de la passation du marché de maîtrise d'œuvre

- Le calendrier prévisionnel du marché se décompose de la manière suivante :

Prévisionnelle	<u>Etape de la procédure de concours</u>
Juin 2026	Envoi de l'AAPC
Juillet/Septembre 26	Date de limite de réception des candidatures
	Analyse des candidatures
Octobre 26/Novembre 26	Réunion du Jury pour le choix des candidats admis à concourir
Novembre 26	Envoi lettres de rejets de candidature, lettres de consultation aux retenus
Novembre 26	Remise du PTD aux candidats sélectionnés et Visite du site
Janvier 2027	Date limite de réception des offres des participants au concours
	Analyse des esquisses. Réalisation de commission technique d'analyse des projets – avec les utilisateurs
Janvier 2027	Réunion du Jury pour le classement des projets et choix du lauréat
Février 2027	Négociation du marché de maîtrise d'œuvre avec le ou les lauréat (s)
Mars 2027	Attribution du marché de maîtrise d'œuvre

10 Précisions concernant le marché objet du présent concours de maîtrise d'œuvre

10.1 Profil d'acheteur - Plateforme de dématérialisation

Pour la consultation, la transmission des documents et les demandes de renseignements complémentaires par voie électronique seront réalisés à l'adresse suivante :

10.2 La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

Centre Hospitalier HENRI LABORIT - D° Achat Logistique Travaux – Porte 22
Site de la MILETRIE 370 avenue Jacques Cœur 86000 POITIERS

10.3 Les coordonnées du commissaire judiciaire en charge de l'anonymat

Les coordonnées seront transmises ultérieurement

10.4 CHORUS

Le dépôt de la facture sous forme électronique est obligatoire depuis le 1er janvier 2020.

Dans le cadre de la dématérialisation, le titulaire adresse ses demandes de paiement de façon dématérialisée et gratuite en utilisant le portail sécurisé Chorus Portail PRO à l'adresse suivante :



<https://chorus-pro.gouv.fr/cpp/utilisateur?execution=e1s1>

L'établissement est identifié sur le portail :

- Le code Siret : 26860002000013

10.5 Comptable public

Comptable(s) assignataire (s) des paiements : **Trésorerie des Hôpitaux de Poitiers**

10.6 Tribunal administratif compétent en cas de litige non résolu par voie amiable.

Toutes les contestations se rapportant à l'exécution du présent marché (à l'exception de celles relatives à la propriété littéraire et artistique relevant de l'article L. 331-1 du code de la propriété intellectuelle) et qui n'ont pas pu être réglées amiablement seront soumis au **Tribunal Administratif dont les coordonnées sont les suivants :**

Nom officiel : Tribunal Administratif de POITIERS		
Adresse postale : 15 RUE BLOSSAC - BP 541		
Localité/Ville : POITIERS	Code postal : 86000	Pays : France
Courrier électronique (e-mail) : greffe.ta-poitiers@juradm.fr	Téléphone : 05 49 60 79 19	Fax : 05 49 60 68 09
Adresse internet (URL) : http://poitiers.tribunal-administratif.fr/		

----- Fin du document -----