

PROJET D'ETABLISSEMENT 2019-2023

SCHEMA PATRIMONIAL

1 -	INTRODUCTION	3
2 -	METHODOLOGIE.....	3
3 -	DECLINAISON DU SCHEMA PATRIMONIAL.....	4

SCHEMA PATRIMONIAL 2019-2023

1 - INTRODUCTION

Le schéma patrimonial a pour objet de rédiger un schéma directeur immobilier de l'établissement au regard du projet de prise en charge médico-soignant, en cohérence avec la mission de l'établissement.

Il doit optimiser les moyens actuels de l'établissement en fonctionnement et en investissement.

Il doit également optimiser les coûts en prenant en compte plusieurs paramètres : la qualité des soins, la qualité de vie au travail, l'environnement urbanistique de l'établissement et de ses structures. Ainsi, l'articulation avec les différents volets du projet d'établissement (médico-soignant, social, usagers, système d'information) est un élément essentiel pour la bonne réalisation de ce schéma patrimonial.

Les objectifs du groupe étaient les suivants :

- Définir le périmètre du patrimoine de l'établissement et réaliser un inventaire de celui-ci ;
- Définir un programme d'entretien du patrimoine immobilier, des équipements et des infrastructures (maintenance des biens dans lesquels le CHS de Blain a investi) ;
- Définir un programme de renouvellement des immobilisations (prioriser, planifier)
- Ecrire des standards de conformités, de sécurités, d'hygiènes, d'acoustiques, d'informatique, de maintenance des biens ;
- Identifier la stratégie de potentialité de reconversion de l'actif ;
- Insertion et cohérence des bâtiments dans leur environnement et repérage de la signalétique sur site.

2 - METHODOLOGIE

Pour mener à bien ce projet un groupe de travail, piloté par la directrice des services financiers et logistiques, est mis en place. Il est composé :

- d'un référent médical ;
- du responsable des services techniques ;
- de la responsable des services logistiques ;
- de la responsable des finances :contrôle de gestion ;
- du responsable des ressources humaines ;
- d'un cadre supérieur de santé.

Ce groupe de travail s'est réuni 4 fois, mais a nécessité un travail important en amont de ces rencontres. En effet, une mise à jour complète du patrimoine immobilier a été réalisée avec l'intégration d'éléments de surface, de vétusté, d'accessibilité, mais également des éléments d'activité et d'effectif.

Cette base de données a permis de réaliser un bilan patrimonial facilitant la définition du plan d'action.

3 - DECLINAISON DU SCHEMA PATRIMONIAL

Axe 1 : Adapter les structures ambulatoires et extrahospitalieres aux besoins de prises en charge sur le territoire

1 – 1 : Répondre aux besoins du territoire du pôle est

Le pôle Est dispose de plusieurs structures réparties sur l'ensemble du territoire qui ne répondent pas de façon satisfaisante aux besoins de la population et qui dispersent les moyens. De plus, la plupart de ces structures sont en location. Deux structures posent particulièrement des difficultés. L'hôpital de jour est sur le site principal du CHS de Blain. Cela ne facilite pas l'accès aux patients et ne rend pas cohérent le projet d'HDJ.

Enfin, le CMP de Nort sur Erdre est lui bien situé géographiquement mais dans des locaux inappropriés puisqu'ils ne répondent pas aux normes d'accessibilités, même si en terme de sécurité incendie il est aux normes réglementaires.

Un projet de construction est identifié pour la réalisation d'un centre de soins à Nort sur Erdre permettant de répondre à cette problématique et de regrouper plusieurs structures sur un même lieu. La procédure de concours d'architecte en cours.

1 – 2 : Répondre aux besoins de la pédopsychiatrie sur le territoire de blain

Les locaux actuels du CMP de Blain ne répondent pas aux besoins de la population. Les locaux sont trop petits et ne peuvent être déclarés ERP puisque l'enveloppe du bâtiment ne permet pas la création d'un sanitaire PMR. Une simple construction d'un WC PMR pourrait être envisagé mais ne serait pas satisfaisant au regard des besoins de la structure. En effet les locaux de l'hôpital de jour et du CATTTP sont également à réinterroger. Cette structure sur 3 étages est peu fonctionnelle pour l'accueil des enfants. Un projet plus global devrait être mené intégrant les problématiques d'accessibilités et les besoins de fonctionnement de ce centre de soins. Deux scénarios devront être envisagé en fonction des capacités financières de l'établissement :

- Scénario 1 : Projet uniquement sur le CMP ;
- Scénario 2 : Projet global du centre de soins.

1 – 3 : Externaliser les structures ambulatoires actuellement sur le site du CHS de Blain

Aujourd'hui, deux activités ambulatoires et extrahospitalières se situent sur le site principal du CHS de Blain et ont vocation à être externalisées, l'hôpital de jour du pôle Est et le centre de soins d'addictologie.

Une solution est déjà envisagée pour l'hôpital de jour du pôle Est, avec le projet de construction à Nort sur Erdre.

Concernant le centre de soins d'addictologie, le projet est en cours de définition par l'équipe avec le souhait de s'implanter sur la zone géographique Blain-Héric-Nort sur Erdre. Le projet immobilier pourrait être adossé à une structure existante. La possibilité de mutualisation avec le projet de construction de Nort sur Erdre n'est pas envisageable au vu de la taille du terrain. Par contre, le terrain du centre de soins d'Héric ou de Blain permettrait d'étudier ce projet.

1 – 4 : Evaluer les structures en location en fonction des besoins, des opportunités et de l'offre de soins sur le territoire

Le CHS est locataires de 9 structures dont la pertinence en terme de localisation et de fonctionnalités devra être réévaluée au regard de l'évolution des besoins et des opportunités immobilières et locatives sur le territoire.

Les structures du pôle Ouest

3 structures au pôle Ouest sont concernées : CMP de Savenay, HDJ de St Gildas des Bois et le CATTP de Guémené. Ces locaux ne sont actuellement pas satisfaisants tant en termes de taille pour l'HDJ, que d'ambiance thermique (HDJ) et visuelle (CMP). De plus, on constate des problématiques d'accessibilité avec le peu de places de parking existantes sur le CMP et Le CATTP.

Une réflexion pourrait être menée pour le regroupement de ces structures afin d'optimiser les surfaces et maîtriser les coûts de fonctionnement.

Les locaux de l'AFT à Orvault

Les locaux accueillent des bureaux pour les professionnels ainsi qu'une grande salle de réunion. L'accueil de patients et de familles est satisfaisant et confortable et répond aux besoins exprimés par le pôle. La facilité d'accès est un point fort de la structure mais ne réduit pas la distance kilométrique avec le nord du département, où résident la majorité des familles.

Châteaubriant PC et PIJ

Les locaux sont très bien situés et idéals en terme de volume pour accueillir ces deux centres de soins. Cependant, le loyer est assez cher, c'est une structure vieillissante avec des difficultés de chauffage (des plafonds très hauts). De plus, de nombreuses surface sont inutilisées du fait de son ancienne fonction : les salles de bains, un grand hall d'accueil et de longs couloirs.

Une négociation avec Le CH de Châteaubriant, propriétaire actuel, est à engager soit pour une acquisition soit pour la mise en œuvre de travaux de rénovation du bâtiment.

St Géréon

La situation géographique des locaux de St Géréon est un point fort, mais les locaux sont trop confinés en RDC et le coût énergétique est important. Le déménagement de cette structure n'est pas une priorité mais il faut rester en alerte quant aux différentes opportunités éventuelles.

Le centre de soins pour adolescents à Orvault

Les locaux du centre de soins pour adolescents venant tout juste d'être ouverts, il n'est pas envisagé de les déménager. La réflexion pourra être menée avant l'échéance du bail.

Axe 2 : Optimiser l'utilisation des bâtiments en bon état et/ou dont le positionnement est pertinent.

Un certain nombre de bâtiments en bon état et/ ou dont le positionnement géographique est pertinent sont actuellement vacants.

Afin de rationaliser les espaces et de concentrer les efforts d'entretien et de maintenance des bâtiments, il est nécessaire d'optimiser l'utilisation de ces derniers. Une étude sur le regroupement des activités de soins doit être menée afin d'éviter l'éparpillement sur l'ensemble du site. Cette étude doit également être menée pour les activités administratives.

A l'issue de cette étude pour ne pas observer une dégradation importante des bâtiments, une réflexion doit être menée pour les bâtiments qui seraient inoccupés en étudiant les possibilités :

- de réhabilitation pour de nouveaux projets ;
- de location à d'autres structures ;
- d'abandon définitif avec un projet de déconstruction à moyen ou long terme.

*2 – 1 : Prendre en compte les actions issues du projet médico-soignant*Créer des espaces d'évaluation et d'accompagnement au développement des habilités sociales et quotidiennes

Le Sillon sur le site principal du CHS étant déjà classé ERP pourrait recevoir l'espace d'évaluation aux habilités quotidiennes permettant de favoriser l'accompagnement soignant intensif et la préparation de la sortie.

Prendre en compte le projet "maison répit"

Le logement J sur le site principal du CHS pourrait être mis en location pour ce projet facilitant les relations avec les équipes soignantes du CHS.

Prendre en compte le projet de réhabilitation psychosociale

Après définition du contour du projet, les éléments patrimoniaux devront être pris en compte pour répondre au mieux aux besoins sur le territoire.

*2 – 2 : Repositionner des activités de soins dans des locaux plus adaptés*Etudier le transfert des activités du P7 et de l'Île pour investir le bâtiment Ecluse

En effet, le bâtiment P7 est vétuste et nécessite de travaux importants, pour une mise à niveau pertinente. Tandis qu'en parallèle, le bâtiment Ecluse lui est en bon état mais actuellement occupé jusqu'en juillet 2019 par l'IME de Blain (ADAPEI). Il pourrait être envisagé d'investir les locaux au départ de l'IME en y transférant les activités d'addictologie. Cependant, l'objectif d'externaliser l'addictologie ne doit pas être écarté

Ces locaux permettraient également d'accueillir l'Unité Plan de Crise qui se situe dans un bâtiment vétuste qui n'a pas vocation à être réutilisé (Ile).

Des travaux seront nécessaires en termes de câblage informatique.

Etudier le repositionnement des locaux de la Thérapie Familiale

Concernant la thérapie familiale, cette unité se situe dans un ancien logement qui ne permet pas de créer un sanitaire PMR et ainsi de le rendre accessible. Il existe également des contraintes de réseaux informatiques vieillissants qui seraient très difficiles et coûteux de rénover. Des possibilités de relocalisation sur le bâtiment de l'Ecluse sont envisageables

Prendre en compte les préconisations des audits de la Pharmacie

La pharmacie a souvent évoqué que ces locaux étaient inadaptés pour son fonctionnement. Un audit est mené en 2019 sur la sérialisation et l'impact sur les organisations de travail de la pharmacie. Au regard des conclusions et des contraintes de la pharmacie une réflexion pourra être menée pour un repositionnement si besoin.

*2 – 3 : Repositionner des activités dans des locaux plus adaptés*Optimiser l'utilisation des locaux du bâtiment P14 - Accueil

Suite à la construction du bâtiment 108 lits et le déplacement des secrétariats auprès des unités, les bureaux médicaux du bâtiment P14 se trouvent sous utilisés. Ainsi, on peut constater que des bureaux sont disponibles de façon éparpillée. Il sera nécessaire de repenser ces espaces et de les regrouper.

Ces locaux pourraient accueillir sans difficulté la TF dans des locaux adaptés permettant ainsi de résoudre facilement et rapidement la problématique ci-dessus.

De plus, une réflexion est à mener sur le plateau technique notamment au départ du manipulateur radio puisque tout le bloc radio (une salle de radio, 4 bureaux, une salle de réunion) sera disponible ainsi que le bureau de l'ophtalmologue qu'il l'est actuellement. Des questions se posent autour du secrétariat du plateau technique, du bureau IDE Hygiène et de la localisation du bureau de la diététicienne.

Optimiser l'utilisation des locaux du bâtiment P13

Actuellement, 8 sont disponibles au P13 (3 au RDC et 5 à l'étage).

Etudier le repositionnement des locaux syndicaux

Les locaux syndicaux actuels ne répondent pas parfaitement aux besoins des organisations syndicales temps en termes de taille que de qualité de locaux. Ces locaux sont vétustes et difficiles à chauffer.

Etudier le repositionnement des associations

Afin d'identifier au mieux un pôle usager, il serait intéressant de pouvoir penser à l'intégration des associations soignants-soignés dans la maison des usagers.

Etudier le repositionnement Cottage Amicale

Le bâtiment Cottage nécessiterait des travaux importants et coûteux de rénovation de sa toiture et des huisseries. Actuellement seule l'activité de l'Amicale du CHS est présente dans ces locaux. Il faudrait envisager de soit repositionner cette association, soit de faire les travaux nécessaires sur ce bâtiment.

Axe 3 : développer des espaces dédiés en libre accès aux patients (PMS et P. usagers, CLAN, rapport CGLPL)

Au regard du projet des usagers et médico-soignant, ainsi qu'aux recommandations du CGLPL et de certains groupes de travail comme le CLAN, il est nécessaire de développer des espaces dédiés, en libre accès, aux patients.

Les besoins identifiés sont des espaces pour la pratique du sport, pour l'utilisation d'ordinateurs et également de détente.

Des espaces extérieurs peuvent être aménagés avec la mise en place de tables, banc, chaises et également de parcours pour favoriser la marche ou de tables de ping-pong.

Les bâtiments de la place du village pourraient être réinvestis et redynamisés avec notamment un projet de médiathèque.

Axe 4 : développer des espaces dédiés pour la qualité de vie au travail (Projet social)

Au regard du projet social notamment, il est nécessaire d'identifier des espaces dédiés pour améliorer la qualité de vie au travail et prendre en compte les problématiques de TMS.

La mise en place de volets roulants automatisés pour certaines unités (USLD, USLC, APSA) permettrait de limiter les risques de TMS. De même qu'une réflexion globale sur les postes de travail, en lien avec la standardisation des besoins, est à mener avec le DRH pour déterminer les besoins permettant de limiter au mieux les TMS.

Une réflexion est à mener autour du self, afin d'améliorer l'attractivité tant sur le choix culinaire offert que sur les espaces proposés, avec la mise en œuvre d'une terrasse, d'un espace détente/café, ... Des tables extérieures sont également à installer.

Une problématique autour des vestiaires des personnels techniques et logistiques est à résoudre, puisqu'ils ne bénéficient pas tous d'un vestiaire aux normes attendues et entretenus.

Une étude pourrait être faite sur le déplacement du magasin général, afin d'y transférer l'équipe espaces verts manutention et de créer un vestiaire commun entre cette équipe et les services techniques.

Enfin, après définition des besoins en terme d'offre de service, il faudra intégrer cette réflexion dans le patrimoine existant en optimisant les locaux maintenus en état.

Axe 5 : Valoriser le patrimoine du CHS

Poursuivre les cessions patrimoniales

Le CHS a engagé depuis quelques années la cession de son patrimoine non dédié aux soins. Plusieurs projets sont en cours avec la cession de terres agricoles, d'une bâtisse à l'entrée de l'établissement actuellement non utilisé, d'un ancien IFSI désaffecté et d'un centre équestre.

L'établissement doit poursuivre sa réflexion sur l'ensemble de son patrimoine afin d'optimiser au mieux ses moyens et de concentrer ses efforts sur le patrimoine nécessaire au bon fonctionnement de son activité.

Le CHS s'est d'ores et déjà engagé avec la mission MARTAA sur la gestion du patrimoine.

Ouvrir le CHS à d'autres structures (ADAPEI, SDIS, ...)

Afin d'optimiser l'utilisation de son patrimoine, le CHS doit poursuivre ses coopérations en terme de location de ses locaux et de ses équipements.

Insertion et cohérence des bâtiments dans leur environnement et définir la signalétique associée

A l'issue des mouvements proposés, la refonte de la signalétique sera nécessaire pour bien identifier les circuits et les bâtiments au sein d'un site de plus de 80 ha (hors forêt).

Abandonner et déconstruire des bâtiments

Des bâtiments actuellement vétustes ou déjà abandonnés nécessiteraient d'être déconstruits, pour éviter le maintien de certains équipements et une dégradation qui pourraient être dangereuse. Ainsi les bâtiment 9 et Don (P10) sont à cibler prioritairement, tout comme à terme le P7 et l'Ile (P5).

Une réflexion est à mener sur le maintien d'activité dans ce bâtiment. Le bâtiment est vétuste et nécessiterait des travaux important notamment de toiture pour ne pas se dégrader. Si on envisage de ne pas maintenir l'utilisation de ce bâtiment il faudra repositionner l'Amicale.

L'ex-IFSI doit faire l'objet d'une cession rapide ; Le bâtiment est actuellement sur un terrain constructible et pourrait intéresser un promoteur. La difficulté réside en la présence de ce bâtiment qui est sur 2 niveaux et qui est très dégradé.

La question se pose également sur le bâtiment Forêt occupé en partie par le FAM de Blain (ADAPEI) à l'issue de leur départ en juillet 2019. Il nécessiterait pour la partie inoccupée d'une remise en état des installations, sans aujourd'hui de projet identifié.

Axe 6 : Maîtriser les coûts de fonctionnement des bâtiments.

Afin de maîtriser les coûts de fonctionnement du patrimoine hospitalier plusieurs actions sont identifiées.

Faciliter les inventaires mobiliers et matériels

Il n'existe pas actuellement une nomenclature partagée des pièces par bâtiments. Afin de faciliter les inventaires mobiliers et matériels, sa définition devient incontournable.

Maîtriser les coûts énergétiques des bâtiments

- Mettre en place des outils de suivi énergétique
- Remplacement des menuiseries
- Réflexion sur le mode de chauffage
 - Mise en place de pompes à chaleur pour les locaux dont on est propriétaire
 - Mise en place de radiateurs plus performants pour les locaux dont on est locataire

Standardiser les besoins des locaux (prise électrique, surface, téléphonie, hygiène, acoustique, ...)

Axe 7 : Mettre en place une politique de développement durable, poursuivre, développer et valoriser les actions existantes

Depuis 20 ans, le CHS de Blain s'engage dans une démarche de développement durable. Sa première action a été la mise en œuvre du tri des déchets.

Conscient des impacts des activités de l'établissement sur l'environnement, le CHS est engagé dans une démarche active en mettant en place une politique de développement durable prenant en compte les trois piliers constitutifs, l'environnement, l'économie et le social. Cette démarche est complétée par deux piliers essentiels que sont la solidarité et le sociétal. En effet, l'hôpital a, par sa vocation, ses missions et ses activités, une plus grande responsabilité et un devoir d'exemplarité dans la mise en place d'une stratégie de développement durable et de responsabilité sociétale. De plus, le secteur de la santé inspire confiance et a un devoir d'exemplarité dans une logique qui implique la santé future.

L'engagement du CHS s'inscrit dans le cadre de ses missions de soins, de prévention et d'éducation pour une démarche environnementale de progrès permanent, volontariste et exemplaire.

Pour ce faire, il inscrit cette démarche dans ses orientations stratégiques avec pour objectif une réduction des consommations énergétiques sur les bâtiments, les déchets et les déplacements. Il sait pouvoir compter sur la mobilisation des professionnels pour les convaincre d'adopter d'autres comportements.

Cette démarche s'inscrit également dans le contexte réglementaire de la transition énergétique pour la croissance verte et de la certification HAS.

Le CHS a déjà effectué un recensement des actions conséquentes menées par l'établissement dans tous les domaines que ce soit social, économique ou écologique.

Cependant, une faiblesse est notée concernant la communication tant en interne qu'en externe sur les différentes actions menées. L'établissement doit mettre en place une stratégie de communication afin de valoriser ce qui a déjà été fait et les actions à venir. Cette communication doit également permettre de sensibiliser l'ensemble du personnel et des patients à cette démarche, de même que les différents partenaires extérieurs du CHS.

Des actions doivent être poursuivies que ce soit :

- en matière d'économie d'énergie des bâtiments avec une réflexion autour du mode de chauffage, mais également la rénovation des huisseries ;

- en matière de gestion des déchets avec notamment la mise en place de la redevance incitative pour le site de Blain et une réflexion sur les déchets alimentaires et les barquettes alimentaires ;
- en matière de qualité de vie de travail avec une réflexion autour de l'ergonomie des postes de travail et d'espaces dédiés.

