

DELEGATION DE SIGNATURE

N° 2025/045/DS

Talence, le 2 avril 2025

Le Directeur général du Centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ; L6132-1 à L6132-7 ; R.6132-16 ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 7 octobre 2024, nommant Vincent-Nicolas DELPECH directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Manar ELOUAFI, directeur adjoint aux Centres hospitaliers de Cadillac, Bazas, Sud-Gironde et à l'ESPASS de Podensac ;

DECIDE

Article 1

Délégation est donnée à Manar ELOUAFI, directeur adjoint aux Centres hospitaliers de Cadillac, Bazas, Sud-Gironde et à l'ESPASS de Podensac, pour signer en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la fonction achats :

- tout acte relatif à la procédure de passation (mise au point comprise) des marchés publics afférents à l'opération « Reconstruction des unités Broca et Pinel » visés dans la fiche opération de travaux présente en annexe ;
- lesdits marchés publics et procéder à leur notification ;
- les avenants relatifs aux marchés publics visés dans la fiche opération de travaux.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès sa publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général

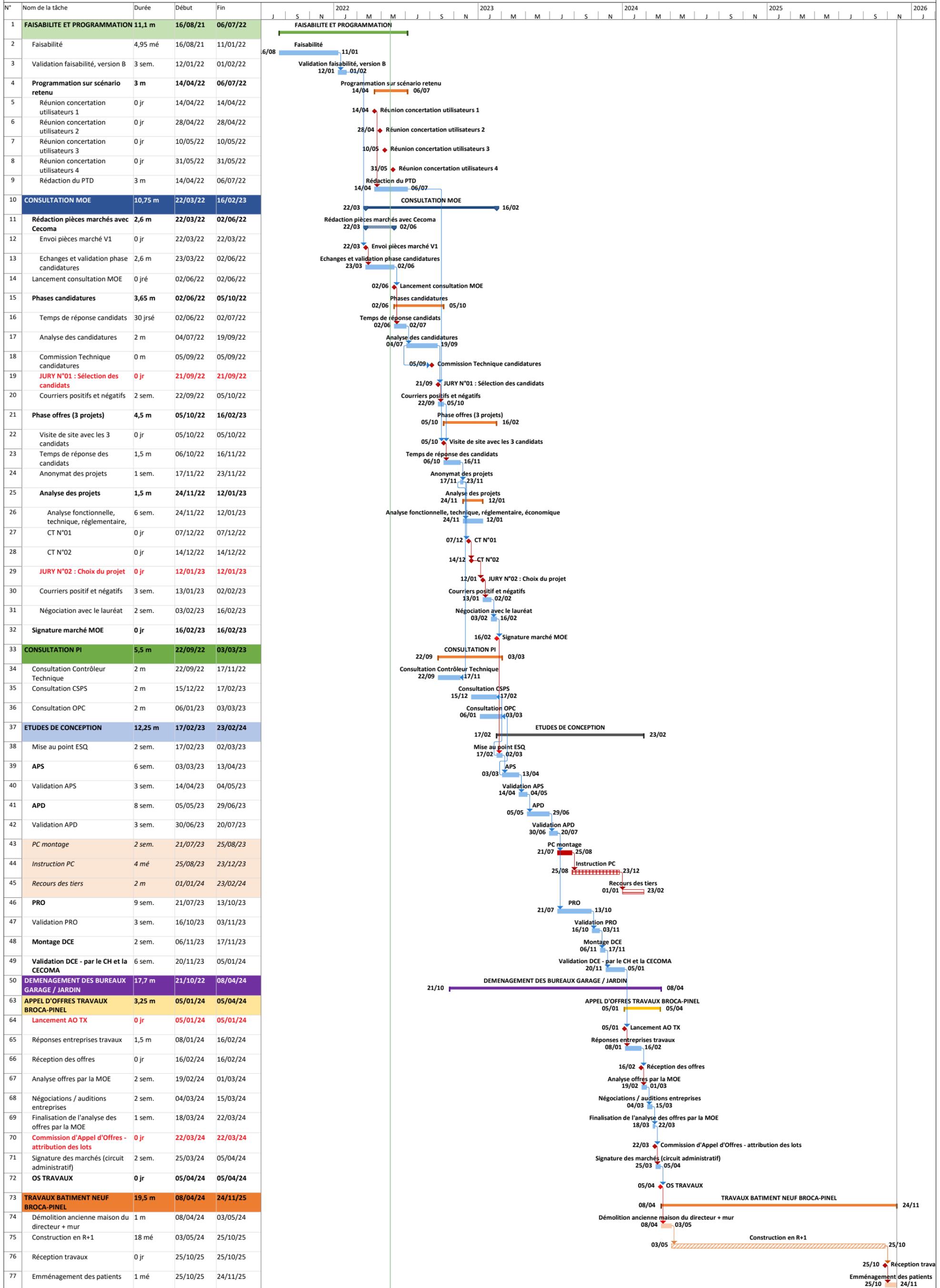


Vincent-Nicolas DELPECH

PRESTATIONS INTELLECTUELLES		
Désignation	Montant	Procédure
AMO	163 860 € HT	Marché subséquent n°210042 issu de l'accord-cadre n° 170083 (Pour information)
OPC	62 508.80 € HT	Estimation au stade faisabilité Procédure formalisée
Contrôle technique (préciser les missions) : L, SEI, AV, HAND, ATT Hand, Th, PS, PH, F, VIEL, CONSUEL	50 007.04€ HT	Estimation au stade faisabilité Procédure adaptée
Co SPS (préciser le niveau) Niveau 1	18 752.64 € HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT en cours d'analyse
Etude géotechnique	5 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Relevé géomètre	4 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Diagnostics amiante et plomb	6 000.00€ HT	Estimation au stade faisabilité Lettre de consultation <40 k€ HT
Test d'infiltrométrie		
Assurance DO	136 597.53 € HT	Estimation – Procédure adaptée
DOCUMENTS DEMANDES		
CANDIDATURE (décrire les documents et renseignements demandés et compétences minimales exigées)		OFFRE
MOE		
un architecte mandataire + un bureau d'études pluridisciplinaires ou plusieurs bureaux d'études d'ingénierie couvrant l'ensemble des techniques courantes pour la construction neuve dans le domaine hospitalier et particulièrement de la psychiatrie, compétents dans les domaines et missions suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Structure, o Voirie et Réseaux Divers (VRD), o Génie électrique, o Coordination des Systèmes de Sécurité Incendie o Génie thermique (CVC, Désenfumage), o Economie de la construction, o Synthèse technique Tous Corps d'Etat, o Acoustique, o Définition et choix du mobilier. 		
OPC		
AMO		
Bureau de Contrôle		

CSPS	
TRAVAUX	

CRITERES	SOUS CRITERES	PONDERATION	SOLUTION ALTERNATIVE /PSE (préciser)
MOE			
OPC			
AMO			
Bureau de Contrôle			
CSPS			
TRAVAUX (à préciser par lot)			





RECONSTRUCTION DES UNITES BROCA ET PINEL SUR LE SITE DU CENTRE HOSPITALIER DE CADILLAC

Préprogramme

Mai 2022

Sa21096 – PP1A

Suivi des mises à jour du document

A	13/05/22	LP	CM	Préprogramme version A à destination des candidats – phase candidatures de maîtrise d’œuvre
Indice	Date	Auteur	Relecteur	Observations

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION.....	4
1.1.	Présentation générale du site	4
1.2.	Les intervenants de l’opération	4
1.3.	Objectifs et enjeux du projet	5
1.3.1.	Constats et objectifs	5
1.3.2.	Les enjeux du projet	5
2.	DONNEES DE SITE	6
2.1.	Localisation	6
2.2.	Cadre réglementaire	6
2.3.	Etude de risques	7
3.	BESOINS ET PROGRAMME DES SURFACES THEORIQUES	8
4.	ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET	11
4.1.	Faisabilité d’implantation	11
4.2.	Accès chantier et fonctionnement sur le site	11
5.	ESTIMATION FINANCIERE AU STADE DU PREPROGRAMME	12
6.	Calendrier prévisionnel opération	12

1. INTRODUCTION

1.1. Présentation générale du site

Le Centre Hospitalier de Cadillac sur Garonne (33) est un établissement public de santé spécialisé dans la prise en charge de la maladie mentale.

Le Centre Hospitalier comporte une cinquantaine de structures de soins ambulatoires et d'unités d'hospitalisation délocalisées réparties sur un territoire qui va de Bordeaux Métropole jusqu'au Sud Gironde.

Les activités d'hospitalisation se sont développées sur trois sites (le site historique et principal, le site de Boissonnet, ouvert en 1963, le site Château Lassalle).

Le patrimoine essentiellement pavillonnaire qui compose aujourd'hui les sites reflète les différentes époques traversées.

Le projet médical est centré sur le respect de l'intégrité physique et psychique, de la dignité et intimité du patient, la volonté de proposer une offre de soins de proximité garante de la qualité d'accueil pour tous les patients de son territoire.

La réorganisation des capacités d'accueil, de leur fonctionnement et la requalification des accès et des flux, font l'objet du présent projet.

Les unités Broca et Pinel, situées sur le site principal dans un même bâtiment, sont l'objets du présent préprogramme.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Le Centre Hospitalier de Cadillac se situe au 89, rue Cazeaux-Cazalet, 33410 Cadillac-Sur-Garonne. Commune du bassin d'Aquitaine, la Garonne délimite la commune au sud-ouest.

Ville d'histoire et ville viticole, Cadillac s'est construite autour d'une bastide à partir de 1280, elle compte aujourd'hui environ 2 996 habitants.

La création de l'établissement date pour les premières constructions du 11ème siècle (hospice) et devient à partir du 18ème siècle un hôpital pour malades mentaux. Au fil du temps, le patrimoine s'est enrichi de nouvelles constructions et de nouvelles activités.

Le site principal de Cadillac

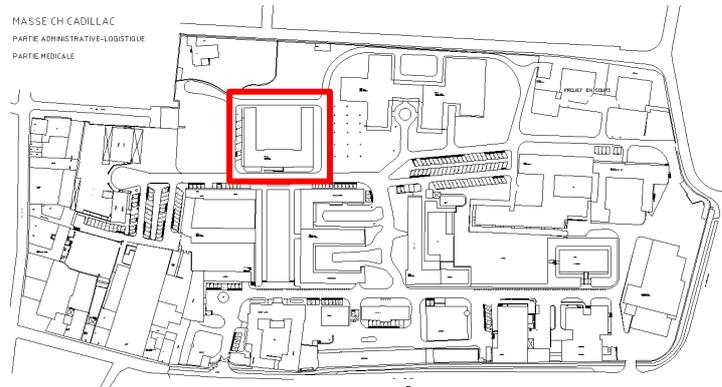
L'entrée principale se situe à l'ouest du terrain, deux axes internes parallèles nord-sud desservent les différents bâtiments de soins, administratifs et logistiques.

Il est contigu au centre-ville de Cadillac, il est ceinturé par de hauts murs de pierre.

Les entrées et sorties des visiteurs/ patients et du personnel sont contrôlées par une conciergerie.

Le stationnement visiteurs et personnels se trouve en dehors du site, quelques places à l'intérieur sont réservées au personnel, aux déposes minute (ambulances, taxi) et à la logistique.

Le site principal de Cadillac regroupe les infrastructures de logistique centrale (cuisine de production, pharmacie, blanchisserie) ainsi que les services administratifs et techniques nécessaires au fonctionnement des différentes structures du Centre Hospitalier.



1.2. Les intervenants de l'opération

Maitre d'Ouvrage :

CH de Cadillac
89 rue Cazeaux Cazalet
33 410 Cadillac sur Garonne

Programmiste et conducteur d'opération :

EMBASE
29 bis, Boulevard de Strasbourg
31 000 TOULOUSE

1.3. Objectifs et enjeux du projet

1.3.1. Constats et objectifs

Depuis de nombreuses années, aucun investissement majeur n'a été réalisé dans le bâtiment regroupant les unités de Broca et de Pinel, et le niveau d'amiante y est anormalement élevé.

A ce titre, **ces unités ne permettent pas d'assurer la sécurité de soins, sont inadaptées à la prise en charge des patients à mobilité réduite et ne satisfont pas aux recommandations environnementales.**

Les locaux en l'état **ne sont pas adaptés et non adaptables à la prise en charge psychiatrique.**

Les objectifs du **projet de reconstruction neuve de ces unités** sont :

- **Humaniser** les locaux
- **Sécuriser** la distribution des soins
- Améliorer les **conditions de travail du personnel**

1.3.2. Les enjeux du projet

Le projet s'inscrit dans les **orientations du projet régional de santé 2018-2028**, et notamment dans son axe portant sur **l'amélioration de la qualité et de la sécurité des pratiques.**

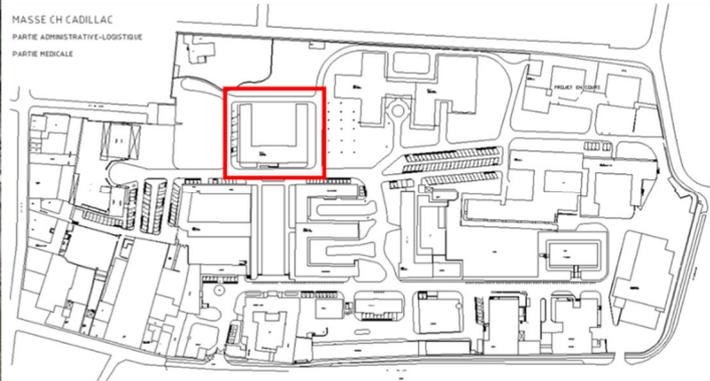
En agissant sur la **mise en sécurité des locaux**, la **pertinence de l'organisation architecturale** et les **conditions d'hygiène**, le projet contribue à **améliorer grandement la qualité des soins et la sécurité de prises en charge au bénéfice des patients.**

- **Qualité / sécurité des soins :**
 - Bâtiment neuf **adapté à l'accueil des patients à mobilité réduite**
 - **Diminution du recours à l'isolement** par la création **d'espaces mutualisés dédiés aux activités, à l'apaisement.**
 - **Respect de l'intimité** (chambres **individuelles** avec salles d'eau pour remplacer les chambres à 3 lits et les salles de bain communes, et création **d'un espace dédié aux visites**).
- **Qualité de vie au travail :**
 - Espace de soin adapté à une **distribution sécurisée des soins**
 - **Salles de réunion** pour faciliter les rencontres partenaires, y compris en visioconférence, à différencier des salles de repos.
 - **Prévention des TMS** pour les aides-soignants qui portent actuellement des charges dans des espaces réduits ne permettant pas l'installation de matériel pouvant les soulager (lave-vaisselle capot, lève malade, etc.).
 - Architecture permettant une **surveillance globale** (sans recoin ou escaliers, lumineux, etc.) pour une meilleure sécurité.

2. DONNEES DE SITE

2.1. Localisation

Le bâtiment **Broca-Pinel** (rouge) appartient au site central du CH Cadillac (bleu) situé au : **89 Rue Cazeaux Cazalet, 33410 Cadillac**



2.2. Cadre règlementaire

- La commune de Cadillac sur Garonne est soumise au **RNU** depuis le 1^{er} janvier 2021
- Un **P.L.U** est en élaboration sur la commune.

Article R111-5 - Desserte par les voies publiques ou privées, Sécurité des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-15 – Distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-7 - Obligation d'espaces verts - Aires de jeux et de loisirs

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Article R111-16 – Implantation de la construction par rapport à la voie publique

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

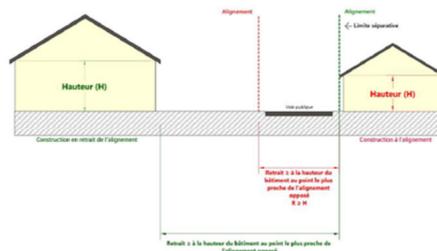


Schéma illustrant l'article R.111-16

Article R111-17 – Implantation par rapport à la limite séparative

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

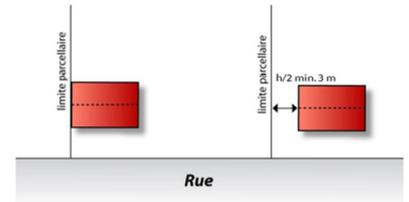


Schéma illustrant l'article R.111-17

Article R111-28 - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, et situés hors programmes de rénovation, refus ou conditions pour construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29 - Aspect des murs séparatifs et des murs aveugles

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

2.3. Etude de risques

Inondation: l'unité BROCA PINEL n'est pas soumise au PPRI



Séisme : risque très faible



Retrait gonflement des argiles

Exposition moyenne



Risques radon

Potentiel faible



Canalisation de gaz naturel

Présente dans l'enceinte du CH mais relativement éloignée de l'unité BROCA-PINEL



3. BESOINS ET PROGRAMME DES SURFACES THEORIQUES

Pm = pour mémoire

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
UNITE BROCA				
ACCUEIL			59	
Sas entrée	1	10	10	
Bureau entretien	3	11	33	
Salon de visites familles	1	12	12	(accès depuis SAS)
Sanitaires familles PMR	1	4	4	(accès depuis salon familles)
SOINS			106	
Bureau IDE	1	30	30	
Chambre isolement + SAS	1	24	24	Avec espace extérieur (type patio possible)
Salle de soins	1	18	18	
Local pharmacie	1	16	16	
Espace apaisement défoulant	1	9	9	(proche zone jour activités)
Espace apaisement	1	9	9	proche bureau infirmier
HEBERGEMENT			332	
Chambre individuelle + salle d'eau	15	18	270	<i>Surfaces idéales : à voir en réadaptation dans l'existant selon les scénarios</i>
Chambre individuelle + salle d'eau PMR	1	22	22	
Chambre double + salle d'eau	1	28	28	
Salle de bain avec baignoire	1	12	12	
ESPACES ACTIVITES			123	
Salle à manger + banque self	1	35	35	
Salon TV	1	20	20	
Salon vidéo	1	12	12	3 patients max
Espace activités	1	45	45	baby foot...
Cabine téléphonique	1	3	3	
Sanitaire patients	2	4	8	dont 1 PMR
LOGISTIQUE			40	
Office alimentaire	1	12	12	
Local plonge	1	10	10	Contigu à l'office
Local épicerie	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL			22	
Salle de détente personnel	1	14	14	Proche zone nuit
Sanitaires personnel	2	4	8	
TOTAL SU			682	

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
UNITE PINEL				
ACCUEIL			59	
Sas entrée	1	10	10	
Bureau entretien	2	11	22	
Bureau entretien	1	11	11	
Salon de visites familles	1	12	12	(accès depuis SAS)
Sanitaires familles PMR	1	4	4	(accès depuis salon familles)
SOINS			106	
Bureau IDE	1	30	30	
Chambre isolement + SAS	1	24	24	Avec espace extérieur (type patio possible)
Salle de soins	1	18	18	
Local pharmacie	1	16	16	
Espace apaisement défoulant	1	9	9	(proche zone jour activités)
Espace apaisement	1	9	9	proche bureau infirmier
HEBERGEMENT			332	
Chambre individuelle + salle d'eau	15	18	270	
Chambre individuelle + salle d'eau PMR	1	22	22	
Chambre double + salle d'eau	1	28	28	
Salle de bain avec baignoire	1	12	12	
ESPACES ACTIVITES			123	
Salle à manger + banque self	1	35	35	
Salon TV	1	20	20	
Salon vidéo	1	12	12	3 patients max
Espace activités	1	45	45	baby foot...
Cabine téléphonique	1	3	3	
Sanitaire patients	2	4	8	dont 1 PMR
LOGISTIQUE			40	
Office alimentaire	1	12	12	
Local plonge	1	10	10	Contigu à l'office
Local épicerie	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL			22	
Salle de détente personnel	1	14	14	Proche zone nuit
Sanitaires personnel	2	4	8	
TOTAL SU			682	

Locaux	Nb	SU	SU Totale	Commentaires
ESPACES MUTUALISES				
SOINS MUTUALISES			180	
Bureau cadre	1	12	12	
Secrétariat	1	20	20	
Local archives	1	10	10	
Espace reprographie + fourniture	1	6	6	
Bureau cadre supérieur + coin réunion	1	14	14	
Bureau Assistance Sociale	2	10	20	
Bureau médical	3	10	30	
Bureau responsable PH	1	10	10	
Bureau psychologue	1	10	10	
Bureau interne	1	10	10	
Salle de réunion	1	38	38	
ESPACES ACTIVITES MUTUALISES			65	
Soins esthétiques	1	18	18	
Salle activités thérapeutiques calmes	1	25	25	
Salle cuisine thérapeutique	1	18	18	3 patients max
Sanitaire patient	1	4	4	
LOGISTIQUE MUTUALISEE			52	
Rangement produits personnels des patients	2	6	12	
Local DAOM/DASRI	1	10	10	Contigu à l'office
Local linge propre	1	12	12	
Local linge sale	1	8	8	
Local ASH	1	10	10	
LOCAUX DU PERSONNEL MUTUALISES			59	
Vestiaires sanitaires Femmes	1	40	40	Proche zone nuit
Vestiaires sanitaires Hommes	1	15	15	
Sanitaires personnel	1	4	4	Vers pôles de soins
TOTAL SU			356	

Total général = 1 720 m² SU, soit environ 2 494 m² SP estimés.

4. ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET

4.1. Faisabilité d'implantation

Le schéma ci-dessous a été réalisé dans le cadre de la vérification de la faisabilité du projet. **Il ne représente en aucun cas une conception architecturale.**

L'implantation du bâtiment neuf devra être fixée après échange avec le MOA et l'ABF par rapport aux arbres à conserver sur le site (en cours, sera précisé dans le programme remis aux candidats admis à remettre une offre). L'implantation du bâtiment devra se faire obligatoirement **en R+1** au vu de l'espace disponible et de la conservation du bâtiment existant.

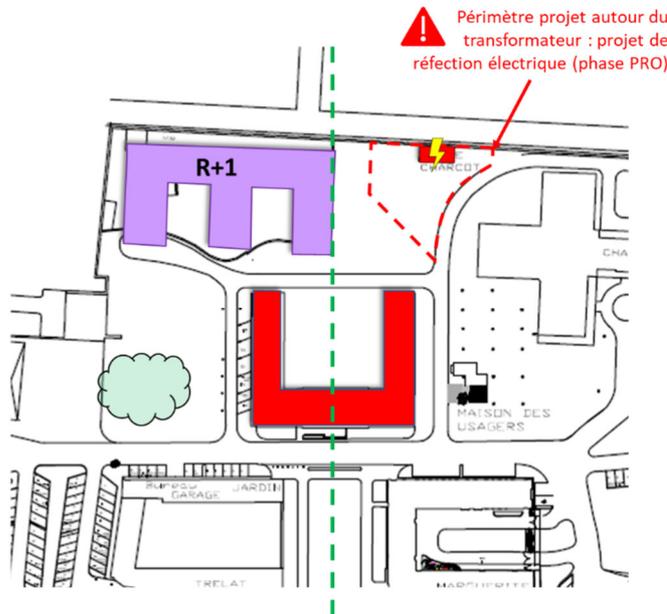
En R+1 : 1 372 m² au sol

Finalité :

- Bâtiment existant vidé : locaux vacants (env. 1 141 m²)
- Construction neuve en R+1 à l'arrière du bâti existant (ou sur le côté)
- Vigilance arbres désignés potentiellement remarquables par l'ABF : diagnostic phytosanitaire à réaliser
- Démolition de l'ancienne maison du directeur + mur de 3/3,5m de haut et 96 m de linéaire

Phasage :

- **Pas de phasage** : construction du bâtiment neuf puis relogement des patients à la fin des travaux

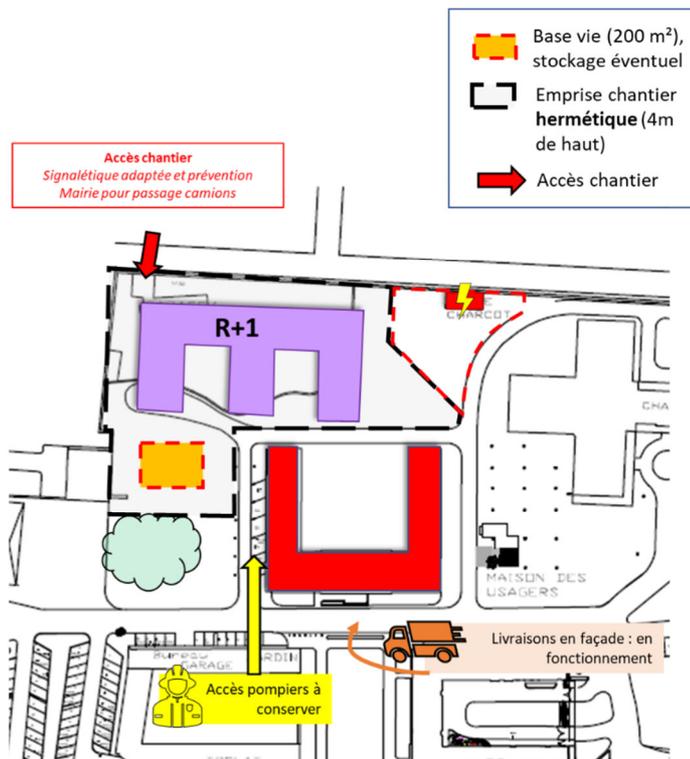


4.2. Accès chantier et fonctionnement sur le site

Vue avec les services techniques du CH de Cadillac au moment de la faisabilité : la continuité de service est essentielle pour les unités Broca-Pinel pendant le chantier.

Sécurité du chantier, emprise et accès :

- Accès chantier : par l'ancien garage de la maison du directeur après démolition de celle-ci ★
- Installations de chantier : sur l'emprise chantier
- Conserver l'accès pompiers pour Broca-Pinel en fonctionnement ⬆



5. ESTIMATION FINANCIERE AU STADE DU PREPROGRAMME

- L'enveloppe du maître d'Ouvrage pour le projet de base est de : **6 250 880 € HT travaux.**

6. CALENDRIER PREVISIONNEL OPERATION

Planning prévisionnel de l'opération

- Le délai de réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre est estimé à **31 mois** (hors année de parfait achèvement).
- Date prévisionnelle de démarrage des études : **début 2023**
- Objectif de réception : **août 2025**