



Comité Opérationnel

PATRIMOINE, LOGISTIQUE ET MOBILITE

QUELS SONT LES ENJEUX PATRIMONIAUX, DE MOBILITE ET D'AGILITE POUR OPERER AU PLUS PRES
DU LIEU DE VIE DES ENFANTS DANS LE CADRE D'UN FONCTIONNEMENT EN DISPOSITIF INTEGRE ?

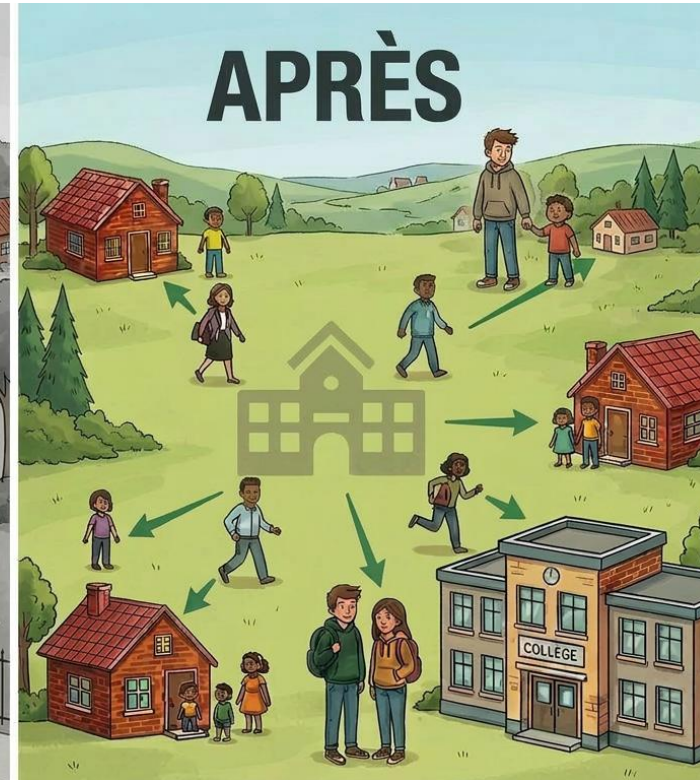


Outils et enjeux d'une stratégie patrimoniale dans le cadre d'un dispositif intégré?

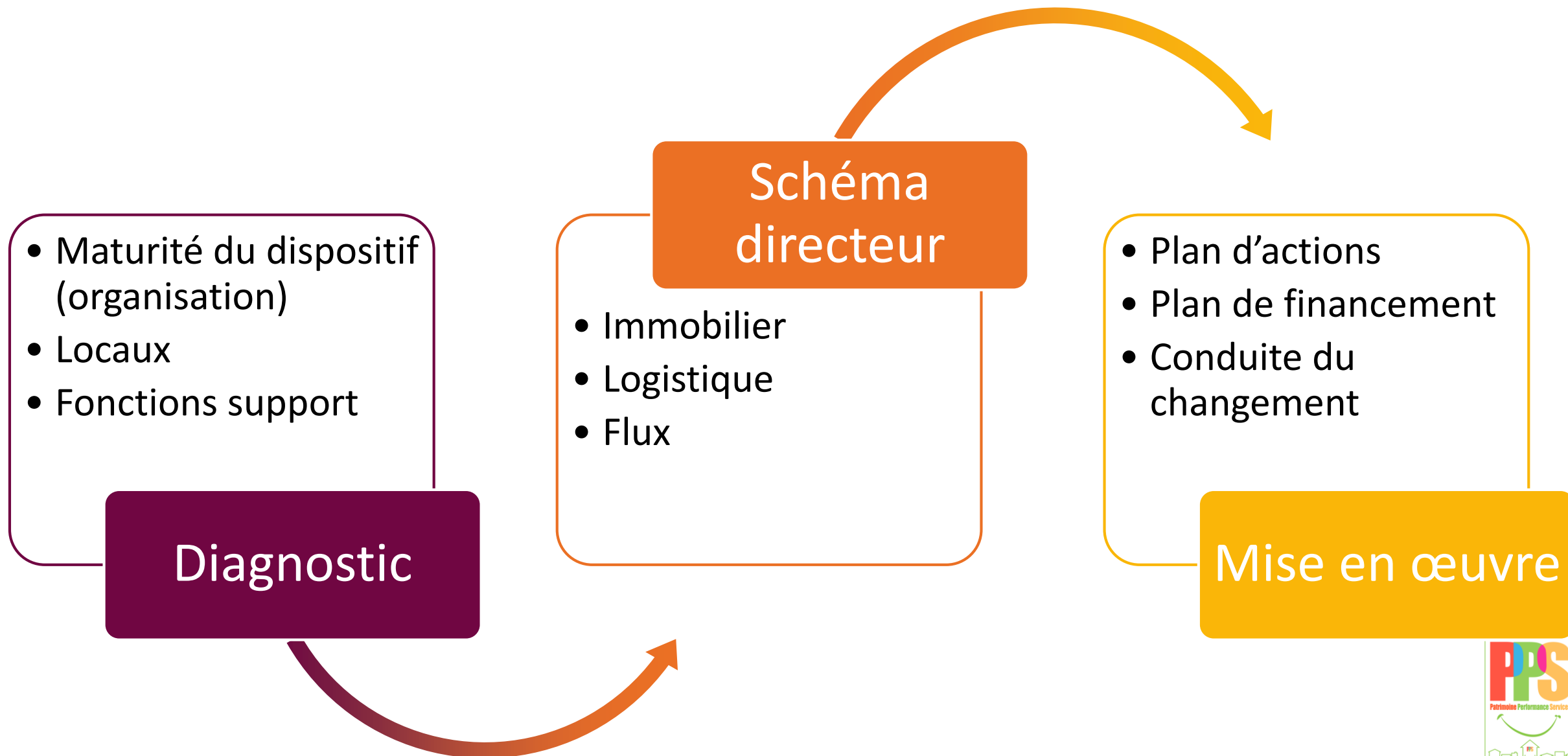


Devenir des locaux
et de la logistique?

Conditions d'accueil
des accompagnés/aidants
et des professionnels?



Démarche (ordre du jour)



Diagnostic Evolution de l'offre

*Maturité du dispositif intégré et montée en charge:
L'organisation définit les besoins actuels et futurs*

Accueil sur site?

Quelle population (profil des bénéficiaires, familles, professionnels, partenaires?)

Effectif total journalier? Partenariat?

Programmation du déploiement du dispositif?

Capacité d'accueil sur site?

Diagnostic : Locaux
et environnement

*Maturité du dispositif intégré et montée en charge:
L'organisation définit les besoins actuels et futurs*

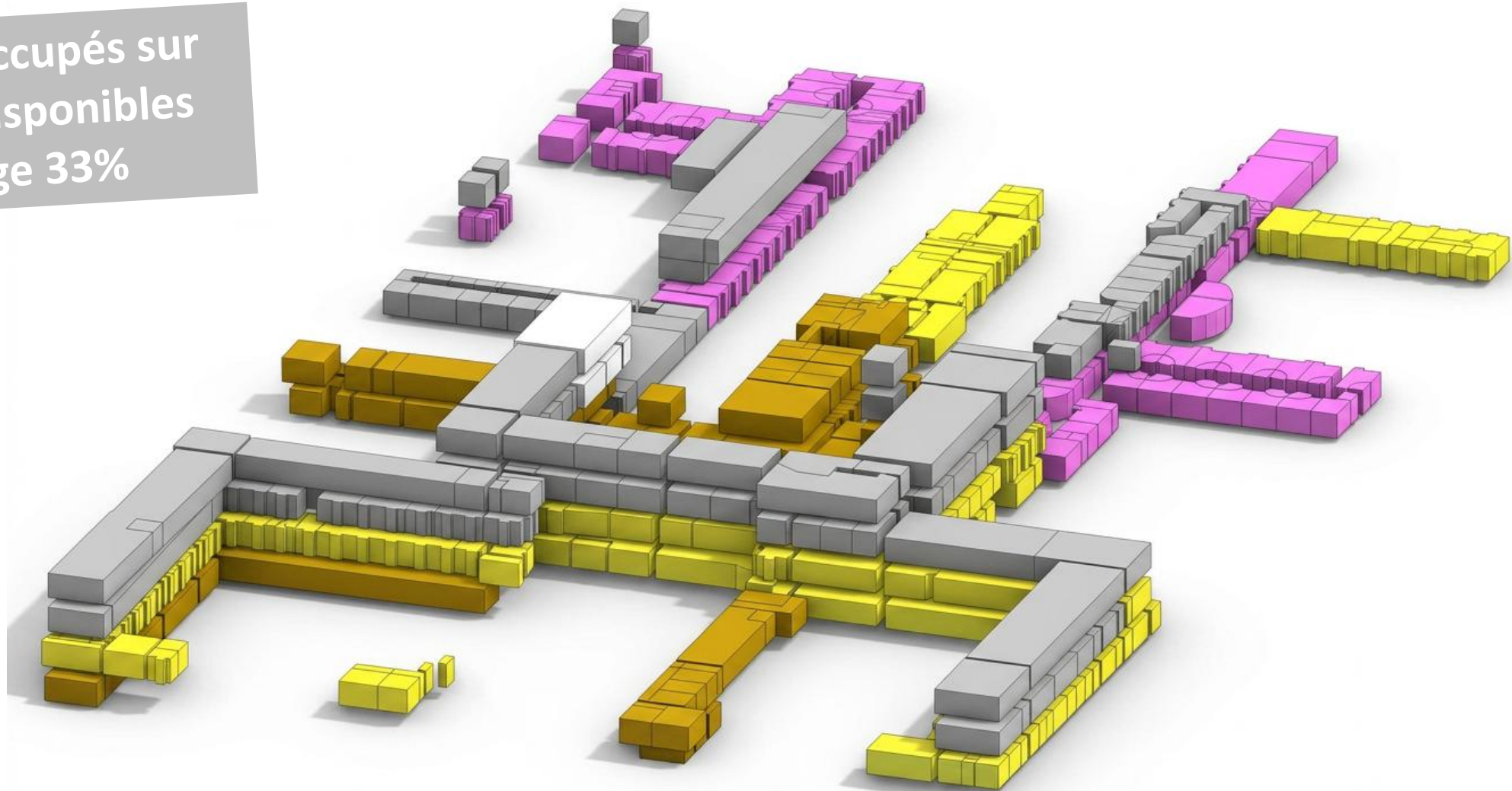
Besoins de locaux (type, surfaces...),

Besoins d'équipements extérieurs (jardins, parking, abris vélos...)

Taux d'occupation actuel, à l'avenir

Gestion des flux

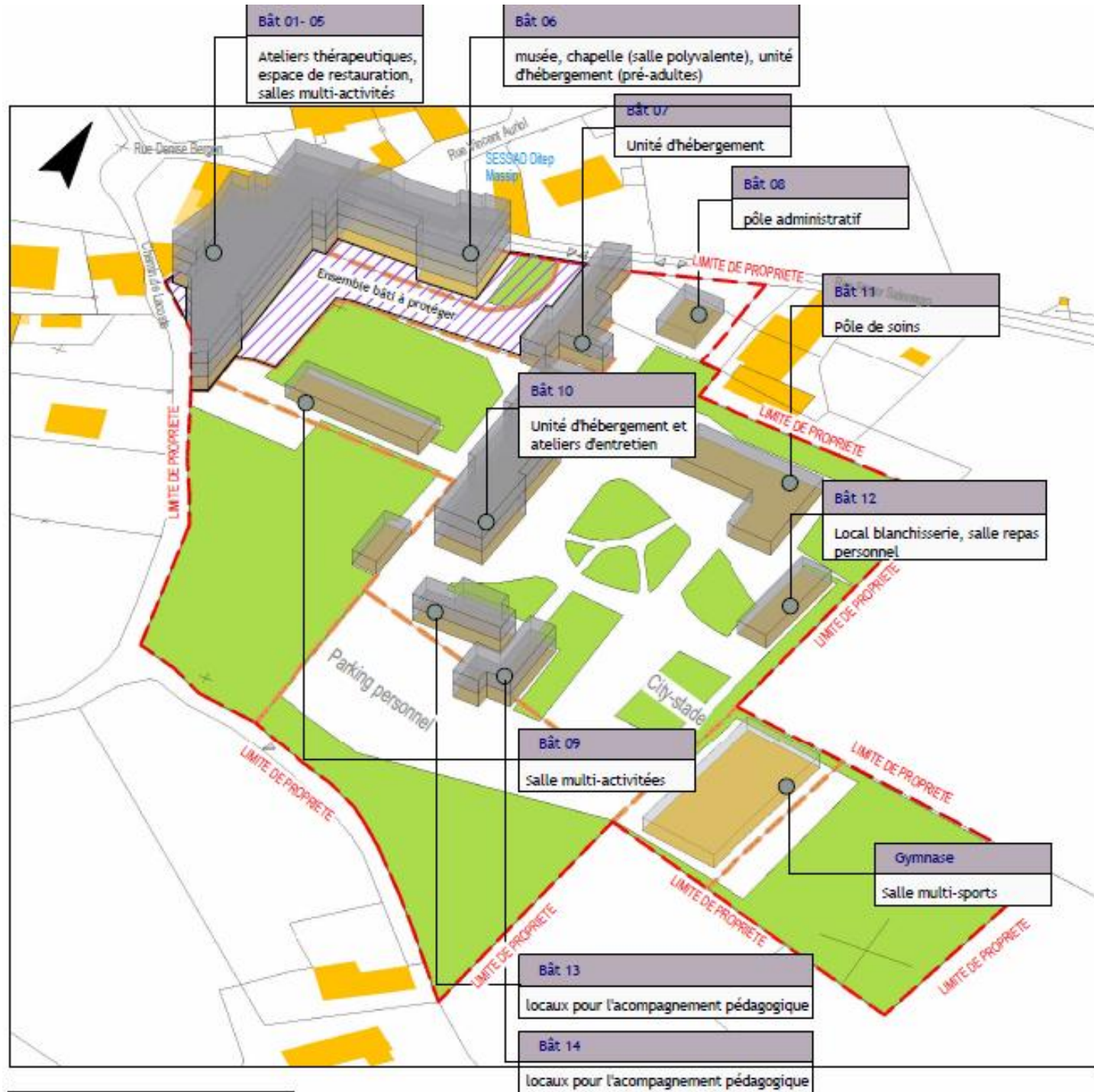
7700m² occupés sur
11 330 disponibles
Mitage 33%



Exemple de site plus adapté, Mais milieu rural

9480 m² de bâti
Sur 2 ha
53 places ITEP
(SESSAD sur autre site)

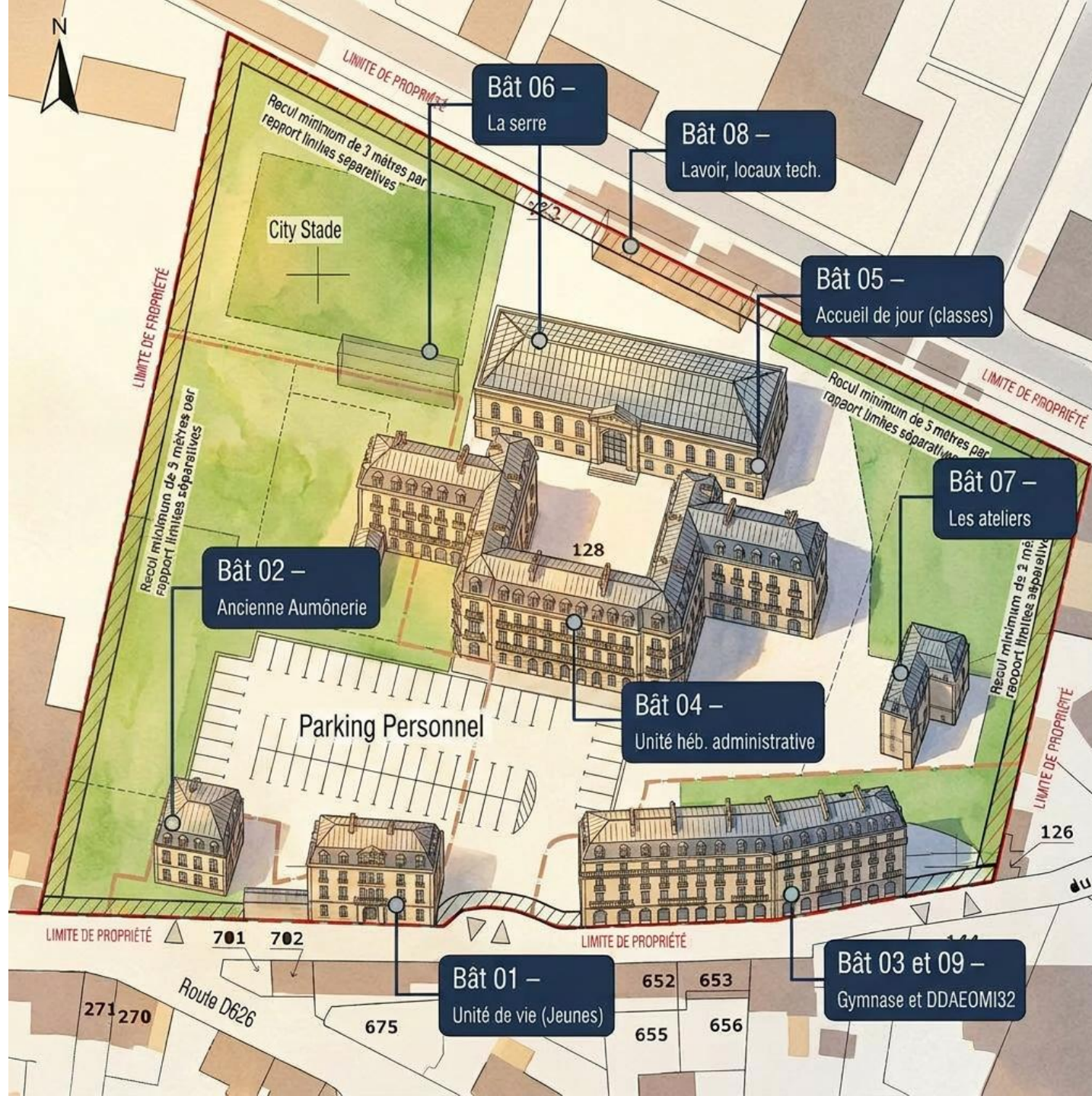
179 m² par place
Ratio national 30m²*
Avec internat 55m²
(Exemple 1 : 59m²)



Exemple de site plus adapté, Milieu urbain

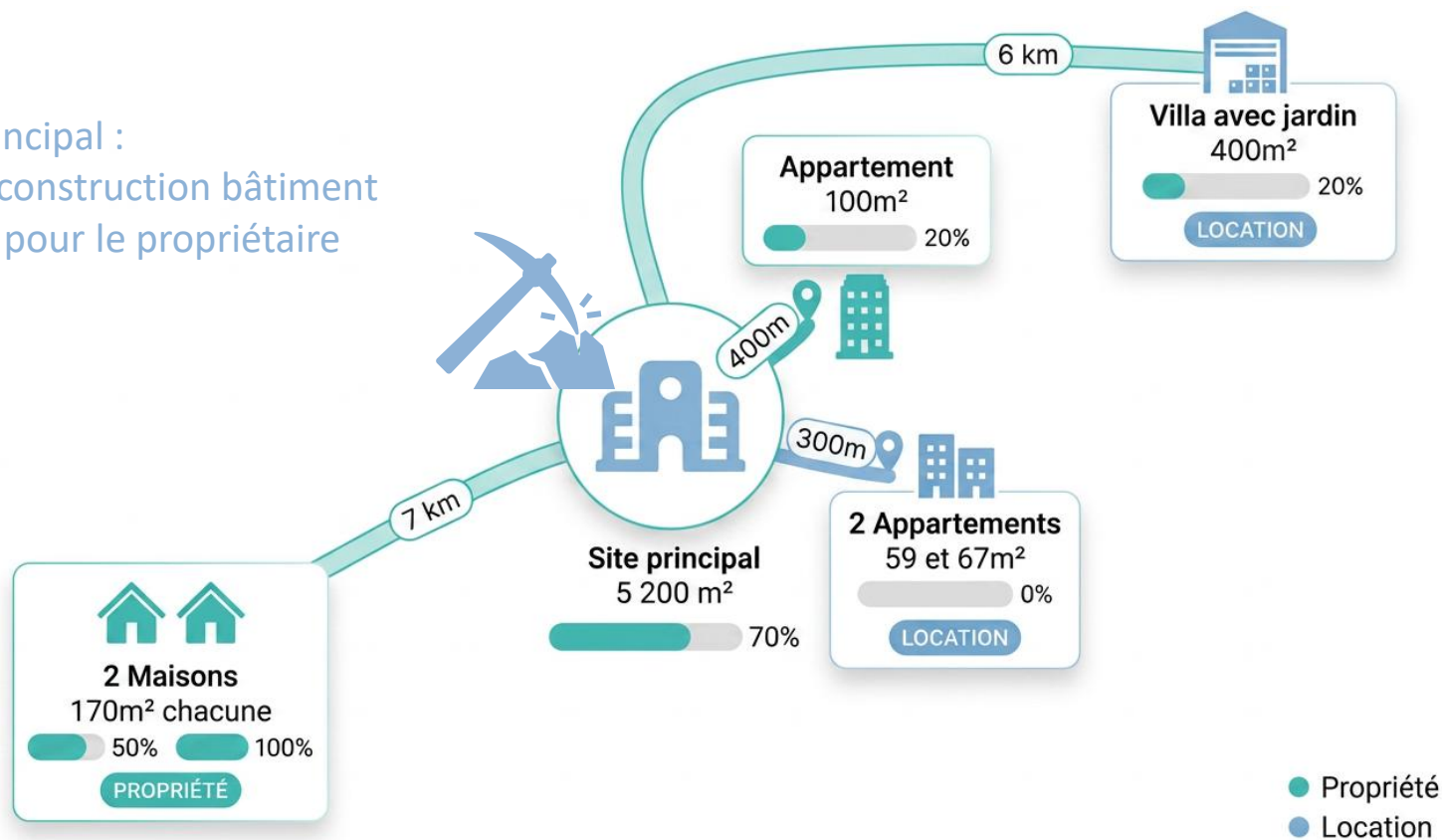
4340 m² de bâti
Sur 1,6 ha
18 accueils de jour
+46 hébergements

68 m² par place tout confondu
Ratio national* 30m²
Avec internat 55m²
Exemple 1 : 59m²



Exemple dispositif engagé, sans vision long terme

Site principal :
Projet construction bâtiment
200m² pour le propriétaire



Sous occupation des locaux sur le site principal
Locations inutilisées
Extension prévue alors qu'il existe du mitage

Coût du mitage

Environnement (*énergie, entretien, minéralisation des sols...*)

Qualité (dysfonctionnement, locaux peu accueillants, chaud/froid...)

Sécurité (squat interne, stockage sauvage...)

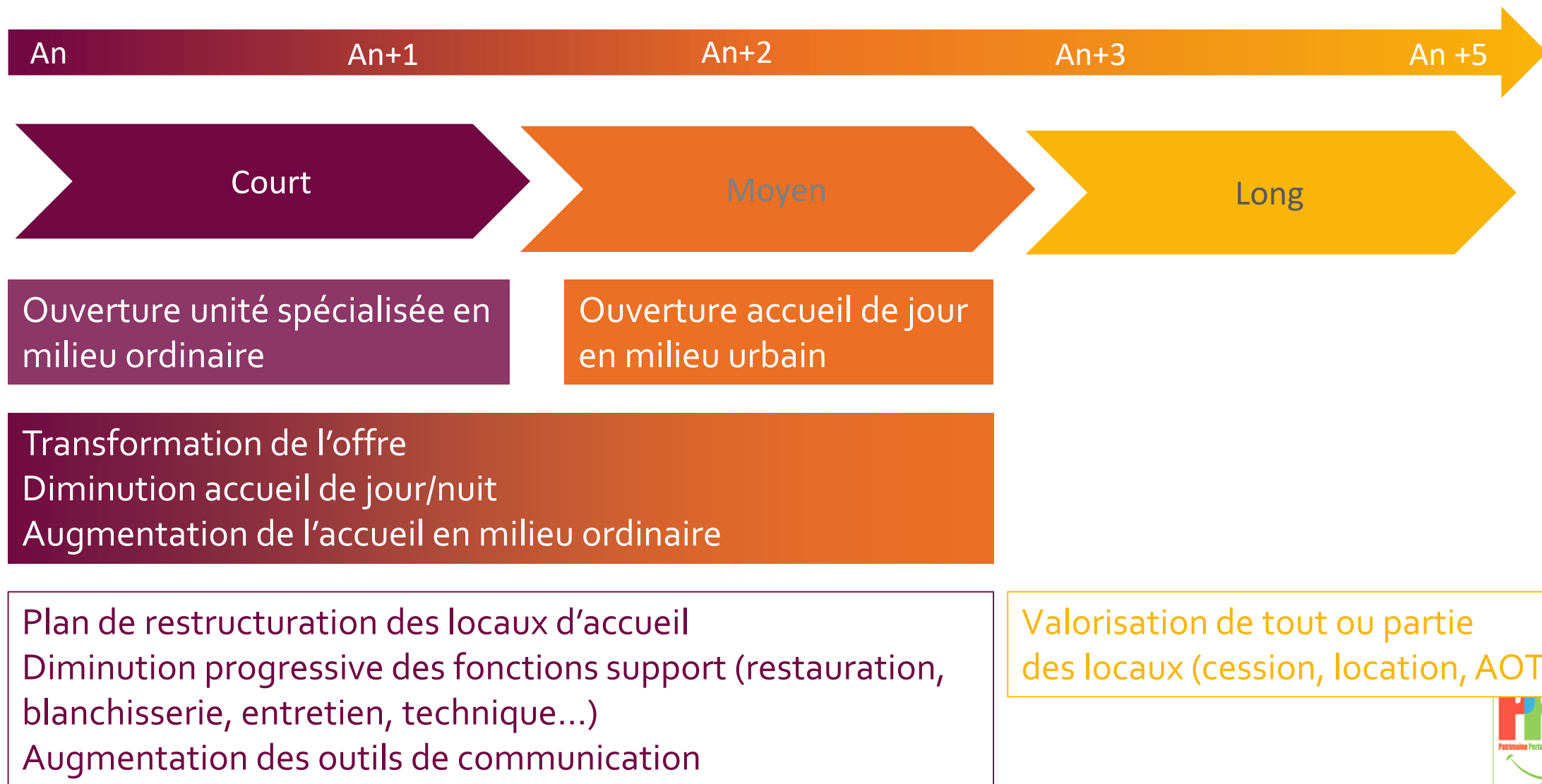
Financier (coût d'exploitation, manque à gagner d'une valorisation...)

Schéma directeur

*Le déploiement du schéma directeur suit le plan
d'action de mise en œuvre du dispositif intégré*

L'occupation des locaux, voire la transformation, l'activité des fonctions support, la gestion des flux des personnes et de la logistique... vont évoluer au regard de la mise en œuvre du dispositif.

Exemple



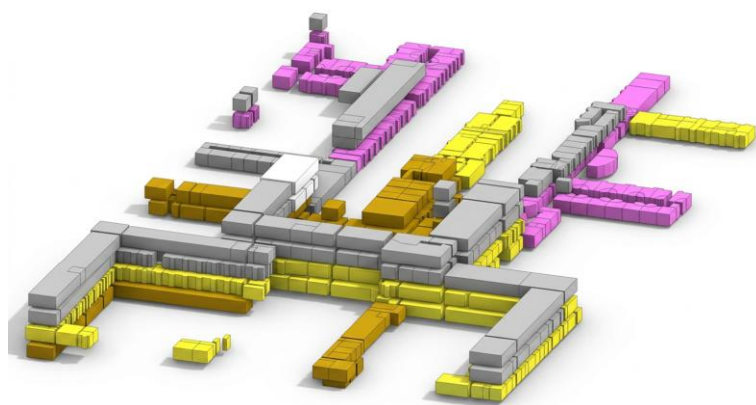
Atelier

Paradoxes de gestion patrimoniale et d'usage dans le cadre d'un dispositif intégré

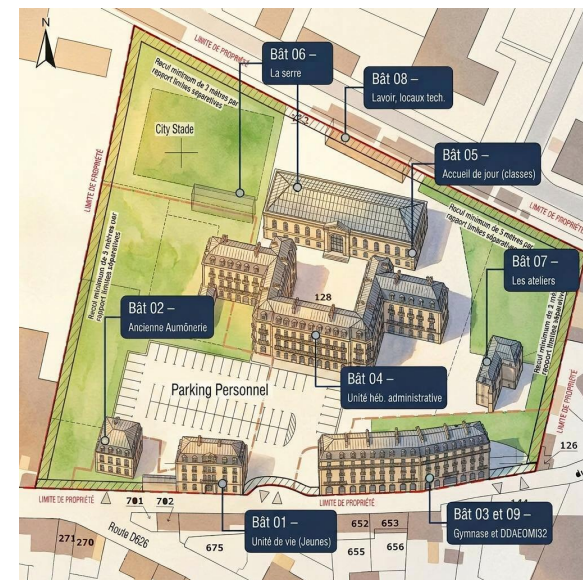


Constitution des groupes pour les ateliers

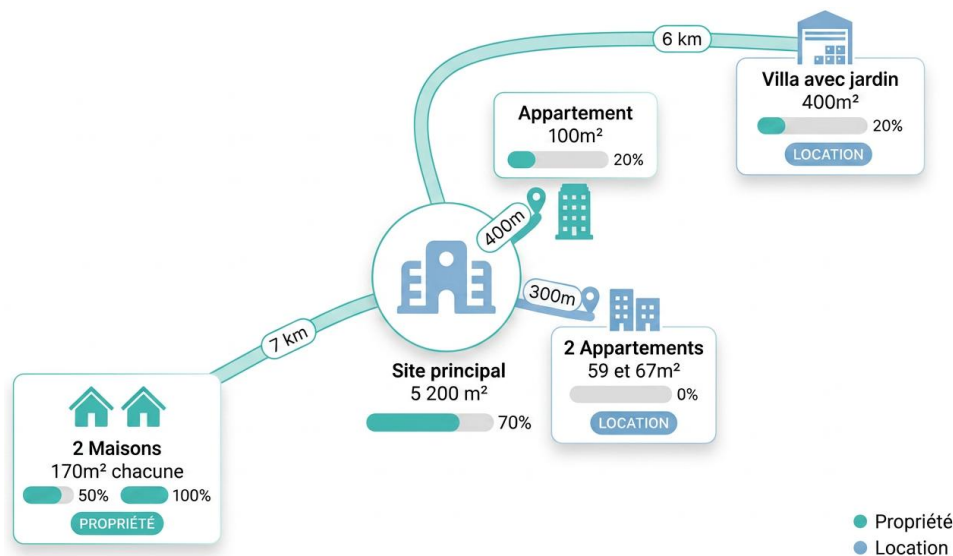
Groupe mitage :
zones/étages entiers peu ou pas occupés



Groupe libéré:
Bâtiments entiers peu ou pas occupés



Groupe engagé :
zones/étages entiers peu ou pas occupés



Consigne de l'atelier

A partir de votre stratégie de déploiement du DI, quelle gestion patrimoniale?

Quels sont les espaces mités dans votre structure?

Quelles sont les causes de cet état d'occupation de vos locaux?

Comment pourriez-vous évaluer le taux d'occupation de l'ensemble de vos locaux?

Quels sont les locaux qui pourraient être mutualisés? (ou le sont déjà?)

Quelle solution de redéploiement valorisation/réoccupation.... ?)



Comment établir un schéma directeur immobilier et environnemental ?

Un immobilier qui a explosé:

- **Médicosocial:** en quelques années : de 30 à 40 millions de m² pour les établissements médico-sociaux.
- **Sanitaire :** De 40 Millions de mètres carrés au début des années 80, à 60 Millions de m² en 2014 et 75 millions de m² aujourd'hui. Alors que l'hospitalisation complète est stable depuis des années.

Un immobilier statique et souvent inadapté aux besoins actuels :

- Un patrimoine atypique et emblématique par ses dimensions
- Un patrimoine contraint
- Un patrimoine inadapté aux besoins actuels

Discordance entre un bâti figé et une demande d'adaptation de l'offre qui évolue vers toujours plus d'agilité

- Des normes nouvelles de construction: les différentes RT
- Souvent, inadaptation de l'offre bâtementaire et de foncier aux enjeux de l'inclusion, aux besoins de réponses adaptées à tous

Pourquoi maîtriser?

Car cela n'a pas été fait jusqu'alors... *dans le médico-social*

- Et des bâtiments lourds, qui ne correspondent plus aux exigences d'adaptation aux besoins des personnes accompagnées, voire des sites avec des bâtiments vides
- L'inclusion contraint à libérer des sites en périphérie pour se reloger au plus près du milieu ordinaire



- Fin des grands complexes
- Abandon ou transformation des internats traditionnels
- Diversification des habitats (ex : habitat partagé, habitat regroupé, coliving, résidence avec services)
- Développement des plateformes médico-sociales : une demande de plus de « à la carte », de sur-mesure
- Hybridation (multi-usages) de l'immobilier afin de s'adapter à l'évolution des usages (ex : tiers-lieux)

→ Pourtant, le bâti est la base de la dépense énergétique.

→ Et il devient, dans ce champ de contraintes, un formidable levier de transformation

Pourquoi maîtriser?

Car cela n'a pas été fait jusqu'alors... *dans le médico-social*

Les décrets de 2017 et 2024 aujourd'hui dans le médico-social.

Les plans H2007 et H2012 dans le sanitaire, mènent à la **désaffectation** d'une partie du patrimoine historique, les surfaces sont en expansion continue.

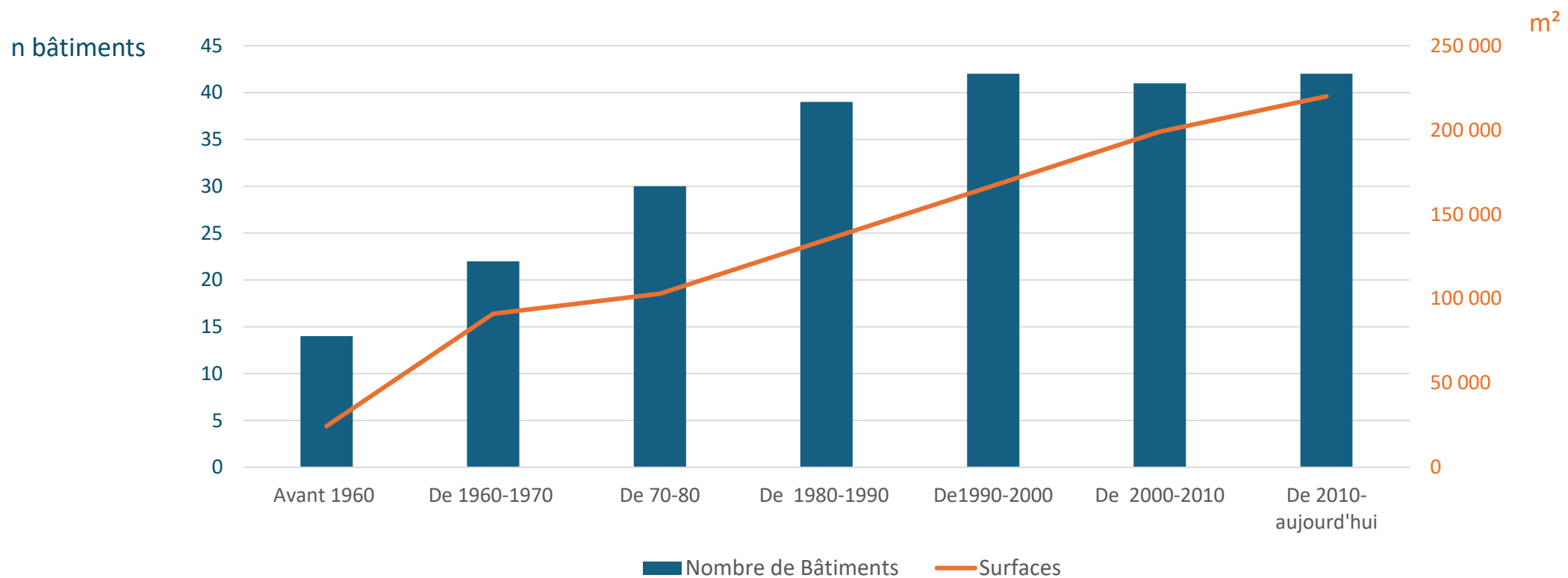
Et le Ségur investissement poursuit cette dynamique.

Avec la nécessité de moderniser les établissements.

Sans imposer la gestion de l'investissement dans sa dimension passive, l'héritage.

Quelques exemples

Evolution bâimentaire 1960 - 2020



Cette situation est intenable en temps de sobriété énergétique

Ces mètres carrés ont un coût en exploitation

Le phénomène récurrent de « mitage » dans les établissements de santé
Exemples de constats de terrain

Exemple

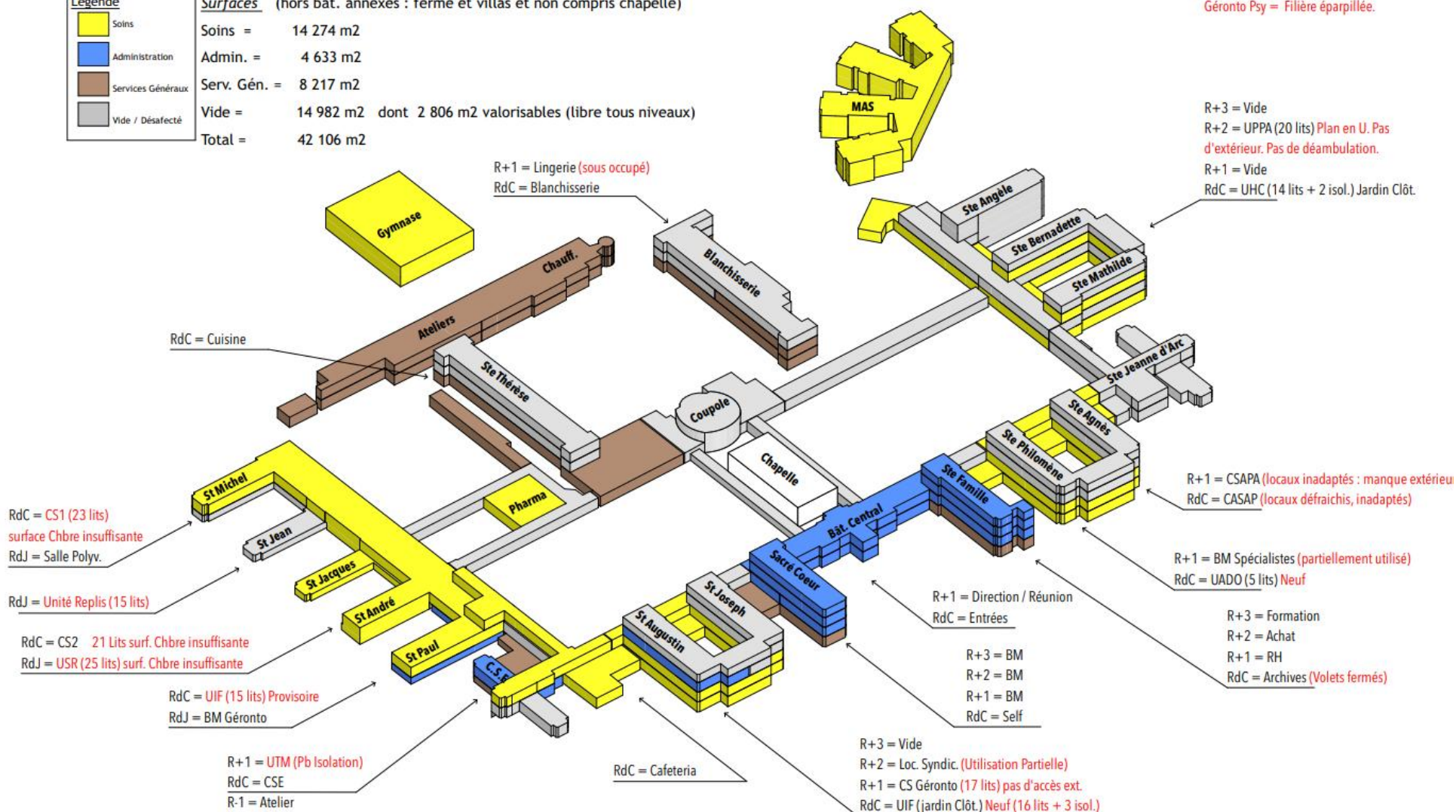
Faire le diagnostic du To : se connaître

Légende

	Soins
	Administration
	Services Généraux
	Vide / Désaffecté

Surfaces (hors bât. annexes : ferme et villas et non compris chapelle)

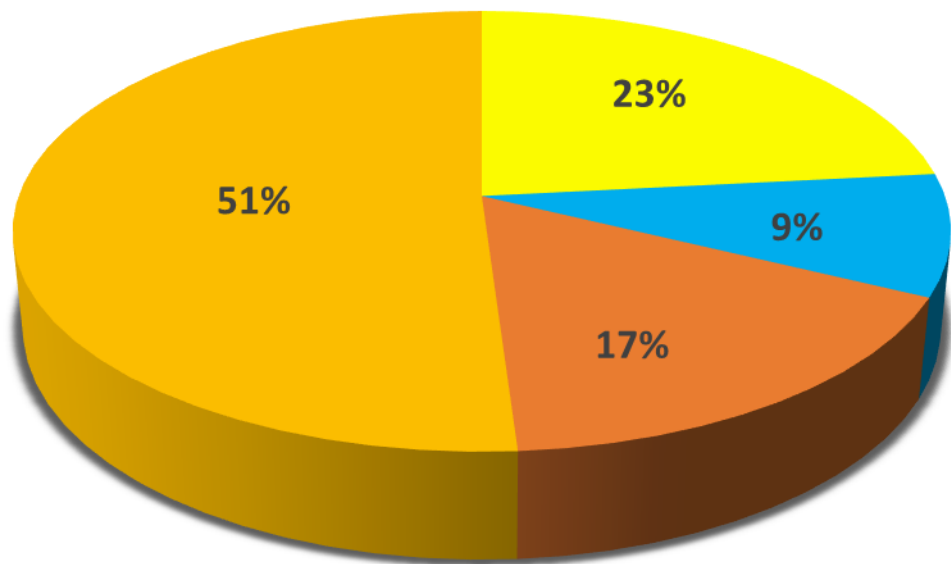
Soins =	14 274 m ²
Admin. =	4 633 m ²
Serv. Gén. =	8 217 m ²
Vide =	14 982 m ² dont 2 806 m ² valorisables (libre tous niveaux)
Total =	42 106 m²



Faire le diagnostic du To : se connaître

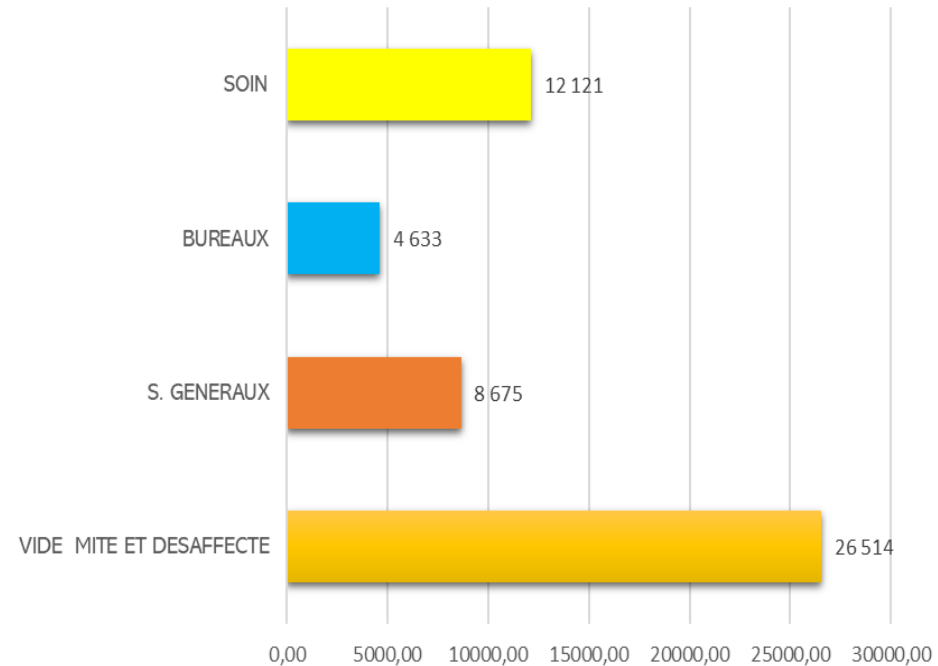
Affectation des surfaces par activité

% SDO par affectation



■ SOIN ■ BUREAUX ■ S. GENERAUX ■ VIDE MITE ET DESAFFECTE

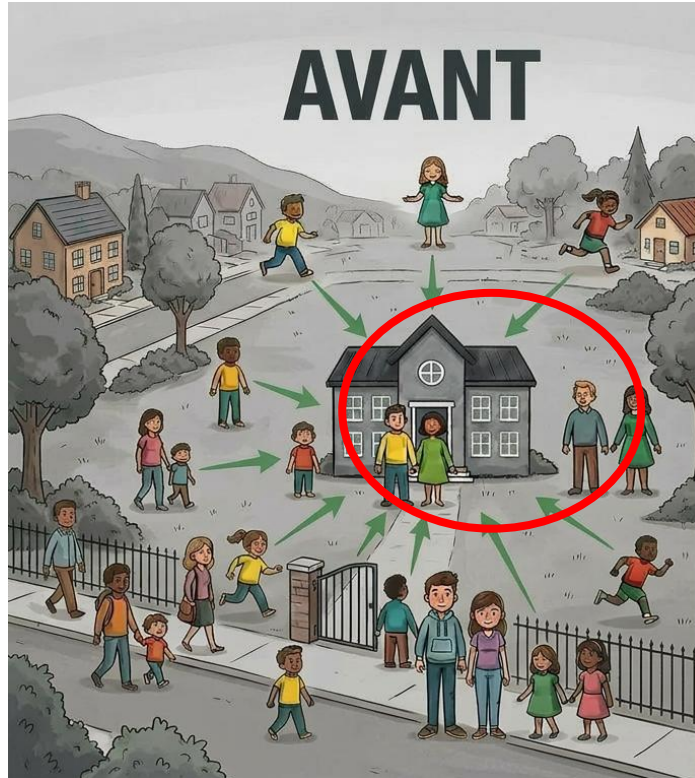
M² SDO sur 51 960 m²



Flux et fonctions logistiques, mutualisation des moyens et outils de gestion partagée

Devenir des locaux
et de la logistique?

Conditions d'accueil
des accompagnés/aidants
et des professionnels?



Déplacement des
Professionnels?
Lien avec la structure
d'attache?

In situ
Coordination/lien
entre les professionnels?
Fonctions support nécessaire?
Nouveaux métiers?
Devenir des personnels de ces
personnels?

Diagnostic :
fonctions support

Cartographier l'existant
Les besoins demain

- Besoins de fonctions support : restauration, blanchisserie, entretiens, transports, système numérique....
- Fréquence, volume... actuel et à l'avenir
- Gestion des fonctions support régie ou externalisée qui, quoi, quand?

Schéma directeur

*La diminution progressive de certaines fonctions,
l'expression d'autres besoins*

Fonctions support à conserver sur site

- Transport des personnes (usagers & professionnels)
- Coordination/lien des professionnels
- Nouveaux métiers

Flux internes
Des personnes, des matières, des informations

Flux sur le territoire
Des personnes, des matières, des informations

Les flux des personnes et des matières

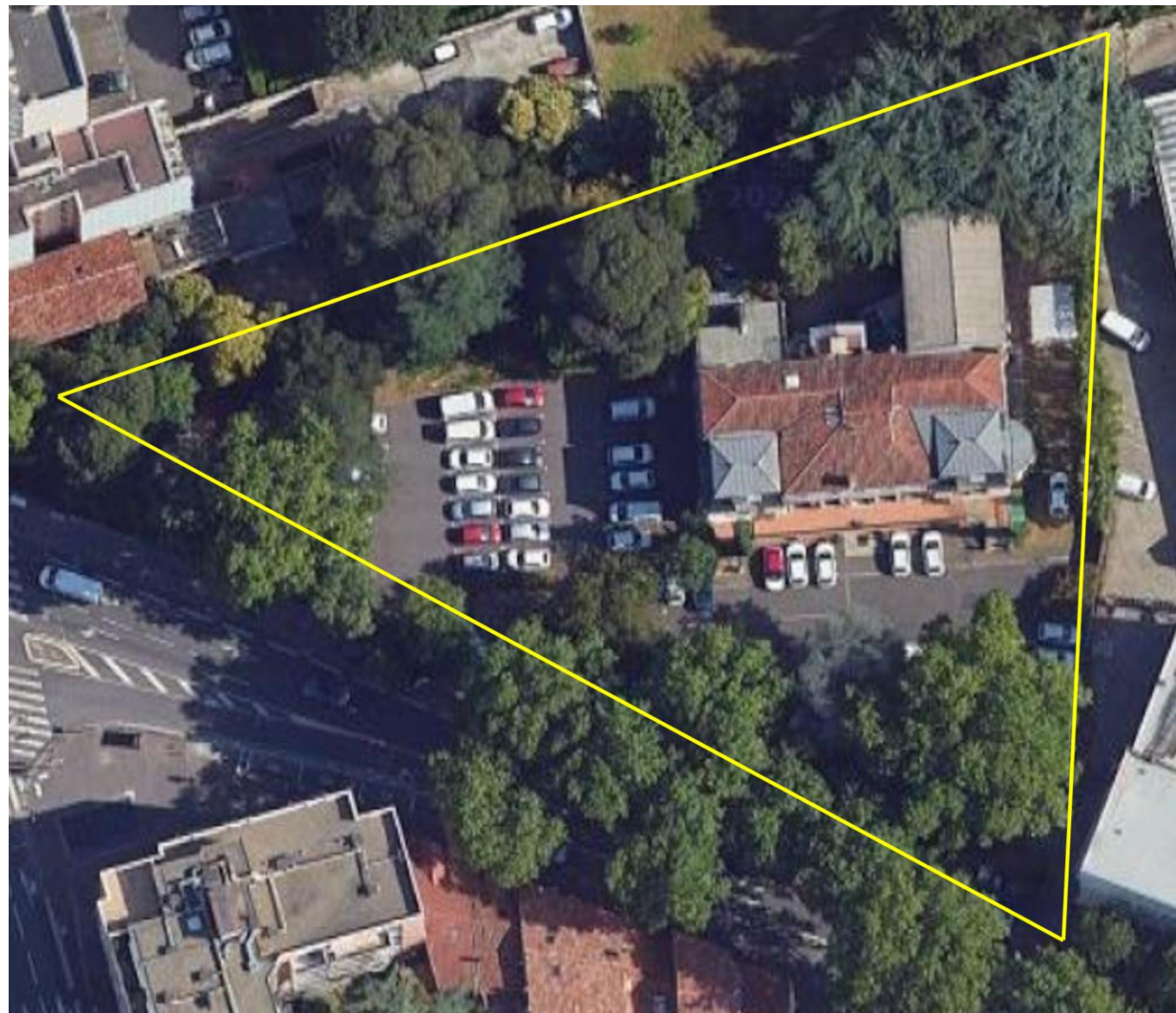
Gestion des fonctions logistiques

- Centralisation?
- Gestion/Evolution des transports?
- Mode de déplacement?
- Mode de communication?

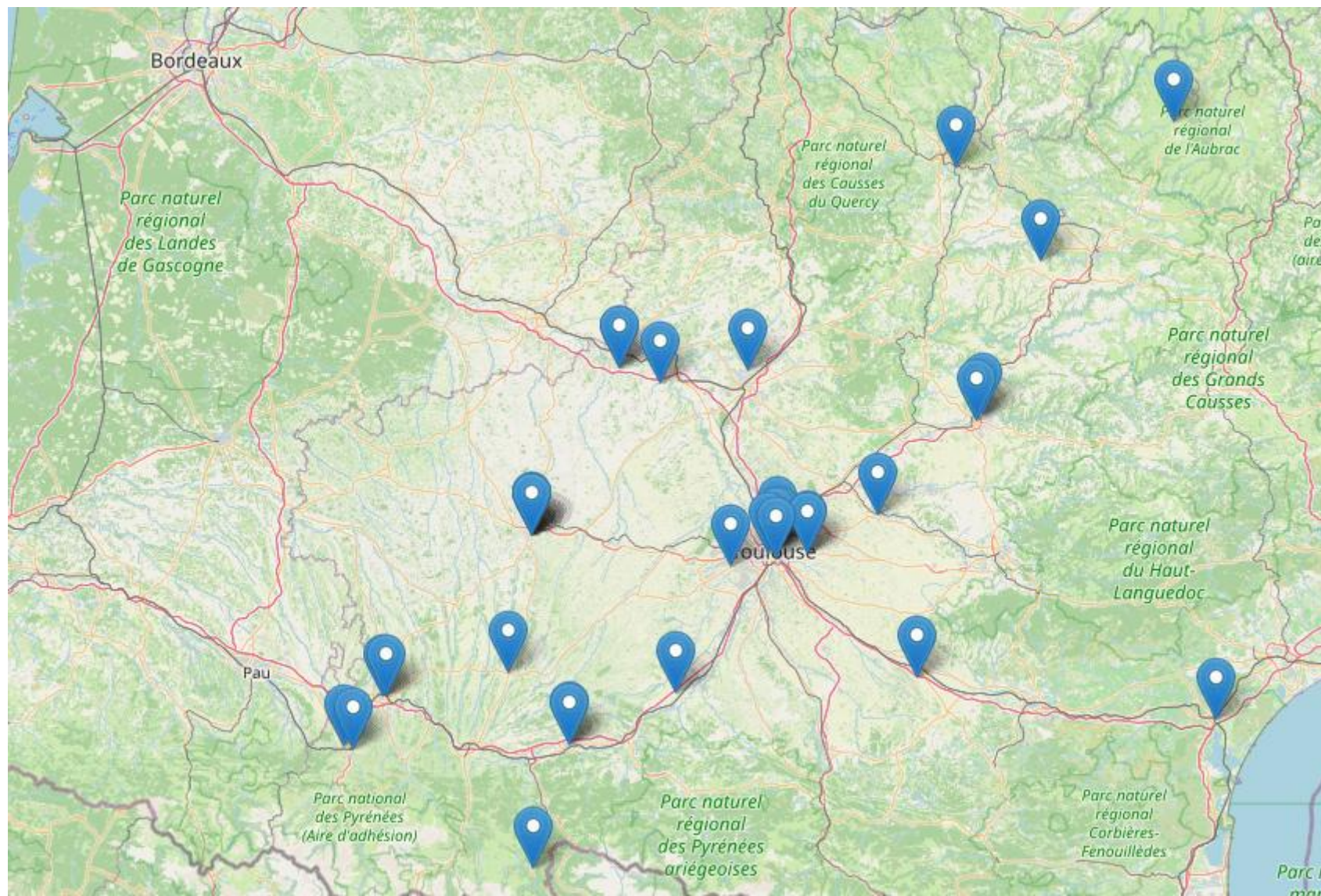


*Exemple de mésusage des locaux, création de flux inadaptés,
Source de gains inutilisée*

**3000m² de parking
Et des bureaux de passage
Plein cœur de ville**



Exemple : nécessité de mener la réflexion à l'échelle de **TOUTE l'institution**



Coût de flux inadaptés

Environnement (*BEGES*)

Ruptures (*accompagnement, coordination, informations...*)

Qualité (*manques, surstockage, QVTC...*)

Sécurité (*Usage de la route, perte de temps...*)

Financier (*coût de carburant, perte de temps, flotte...*)

Mise en œuvre

Gestion de fonctions support sur site (régie, concession, partenariat...)
Outils et modalités d'usage des ressources et moyen

Atelier

Recensement des moyens, outils de gestion partagée et mutualisation

Groupes identiques à l'atelier de la matinée



Consigne de l'atelier

Quelles fonctions support sont impactées dans un fonctionnement en DI, ?

Pour les fonctions support listées, quelle sont les mutualisations possibles?

Dans quelles conditions?

Avec quels outils?

Construire un outil de diagnostic

- ✓ Transport
 - Usagers
 - Professionnels
- ✓ Restauration
- ✓ Entretien des locaux
- ✓ Entretien de la flotte
- ✓ Système numérique