



SOCOFIT : pour un meilleur accompagnement des projets hospitaliers . . .

Depuis 30 ans, SOCOFIT intègre les projets des établissements de santé avec une démarche axée sur la rationalisation des investissements et les économies de fonctionnements, en s'inscrivant dans une éthique qui vise le développement durable et l'optimisation budgétaire. Ses équipes accompagnent ainsi les établissements des secteurs public et associatif dans l'élaboration et la conduite de leurs projets d'hébergement médicaux, médico-techniques, logistiques, énergétiques, universités, pôle accueil enfance et bâtiment de collectivités... SOCOFIT intervient en tant que conseil stratégique, programmiste, assistant à maîtrise d'ouvrage et conducteur d'opération. Sa mission d'assistance couvre toutes les étapes du projet, de la conception à la réalisation. SOCOFIT accompagne notamment le projet BAHIA, concrétisation du rapprochement entre la Maison de Santé Protestante de Bordeaux Bagatelle et l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué. La construction de ce nouvel ensemble hospitalier civil et militaire représente l'opportunité rare de bâtir un lieu de soins, d'enseignement, d'innovation et de recherche à la hauteur des ambitions de la médecine de demain.



La société SOCOFIT...

Créée en 1988, SOCOFIT fête cette année son trentième anniversaire. À l'origine, l'entreprise était spécialisée dans le secteur de l'économie d'énergie et de la cogénération, intervenant auprès d'acteurs majeurs du domaine de la santé tels que les CHU de Poitiers et de Dijon. Puis, très rapidement, SOCOFIT a été associée au domaine logistique, notamment la blanchisserie, les magasins généraux, les Unités Centrales de Production Alimentaire. En 2003, SOCOFIT a bénéficié de la reconnaissance suffisante pour développer des montages plus complexes, notamment les baux emphytéotiques pour les projets hospitaliers. Cette mission a nécessité le développement en interne d'une activité juridique et de sécurisation des marchés et des procédures. En 2005, nous avons réalisé notre première opération de construction d'un hôpital complet pour le compte du Centre Hospitalier du Nord Mayenne. Il s'agissait d'un établissement de 215 lits et d'un projet comprenant les études de faisabilité, la programmation, le suivi des travaux et la garantie de parfait achèvement. Avec le Plan Hôpital 2007, SOCOFIT s'est diversifiée dans le domaine du médico-social puis, en 2010, elle s'est ouverte aux projets hospitaliers de psychiatrie. Depuis, nous continuons de nous développer et intervenons désormais sur des projets immobiliers d'envergure à l'image du nouveau Centre Hospitalier de Lens, actuellement en phase d'APD. SOCOFIT poursuit sa diversification avec, depuis 2016, l'ouverture sur le marché des projets immobiliers d'ESPIC, notamment le projet BAHIA, regroupement de l'Hôpital Robert Picqué de Villenave-d'Ornon et de la Maison de santé Bagatelle de Talence.

Dans quelle mesure les opérations hospitalières nécessitent-elles une expertise spécifique ?

François Moucheron : Une expertise spécifique et généraliste est nécessaire pour ce type d'opérations. La construction d'un hôpital ou d'un établissement médico-social implique un dimensionnement précis du bâtiment, de ses capacités et de ses activités. Les maîtres d'ouvrage ont besoin de l'aide de spécialistes pour cet exercice de programmation, très différent de leurs missions quotidiennes. La réalisation, quant à elle, implique, pour le secteur public, une étape inévitable en lien avec la réglementation des marchés et la sélection d'un architecte. Les décideurs des établissements sont souvent peu habitués à ces démarches particulières. Ils doivent donc pouvoir être épaulés par des spécialistes dans l'organisation des procédures de marché public. Outre ces compétences, la disponibilité est un élément majeur pour mener à bien ces opérations. Or, les structures de santé ne disposent pas systématiquement du personnel nécessaire au moment voulu. Le recours à une aide extérieure dédiée au suivi et à la gestion des opérations est alors important.

Avec des budgets restreints et des surfaces réduites, comment développer des projets hospitaliers toujours efficaces ?

F.M. : En restant dans les domaines public et privé à but non lucratif, SOCOFIT souhaite contribuer à la maîtrise des budgets des hôpitaux. Pour ce faire, il est important de définir des besoins adaptés à l'établissement,

au contexte dans lequel il évolue et à l'environnement des Groupements Hospitaliers de Territoire. Ces besoins représentent les éléments de base de la constitution d'un programme adéquat, avec les surfaces suffisantes. Outre la programmation, l'accompagnement du maître d'ouvrage se fait également durant l'ensemble du projet et permet de garantir la maîtrise des coûts, l'efficacité des opérations et le respect de la réglementation juridique des marchés. Ces budgets et le respect des contraintes économiques des établissements hospitaliers sont des enjeux importants pour lesquels SOCOFIT continue de proposer des prestations optimisées pour servir au mieux les professionnels de santé ainsi que leurs patients ou leurs résidents.

Quel est le rôle de SOCOFIT dans le cadre du projet BAHIA ?

Pierre Prevost. : Nous avons un rôle complet sur ce projet. Notre mission a débuté d'une page quasiment blanche, puisqu'aucun programme n'était défini et le seul objectif identifié était l'évolution ainsi que la mutualisation de l'Hôpital d'Instruction des Armées (HIA) Robert Picqué et de la Maison de santé Protestante Bagatelle. En collaboration avec notre fidèle partenaire programmiste hospitalier, la société ANAGRAMME-Conseil, mais aussi avec un spécialiste de l'organisation et de la stratégie hospitalière, la société ACE Santé, nous avons travaillé le dimensionnement du projet, les besoins capacitaires des activités des établissements et l'évaluation quantitative du personnel nécessaire à son fonctionnement. À la suite de cette première phase, nous avons réalisé les études de faisabilité. Le projet intervient sur un site occupé relativement restreint. Il nous a donc fallu intégrer tous les éléments du projet sur un espace donné tout en préservant l'existant qui est partiellement réutilisé dans le cadre des opérations. Nous avons également intégré au programme la restructuration des installations logistiques comme la cuisine et la blanchisserie relais, avec également la reconfiguration de la stérilisation, des magasins et de la pharmacie en collaboration avec Patrick Crépieux, programmiste spécialisé. Ces études ont été achevées dans un délai restreint entre avril et juillet 2016.

Comment les équipes des deux établissements ont-elles été impliquées dans les réflexions et le travail de programmation ?

P.P. : Nous avons constitué plus d'une vingtaine de groupes de travail utilisateurs, chacun dédié à une spécialité. Selon le groupe impliqué, des professionnels de la maison de santé et de l'HIA ont pu participer à ces échanges autour du projet. L'implication de deux établissements distincts n'a pas été une difficulté à ce stade du projet. Les réflexions ont été très interactives et les acteurs présents se sont montrés très impliqués.

Dans quelle mesure le projet retenu répond-il pleinement aux besoins de la maîtrise d'ouvrage ?

P.P. : Il y répond clairement en matière de fonctionnement, de capacité et d'organisation. Le choix retenu de reconstruire en grande partie de l'hôpital a été longuement débattu. Il s'agissait de la meilleure option pour combler les attentes et respecter les objectifs de la maîtrise d'ouvrage, à savoir une organisation moderne et efficace dans un bâtiment moderne et évolutif, au meilleur coût et dans des délais courts, tout en limitant les nuisances dans la continuité du fonctionnement de l'établissement pendant les travaux, ainsi que la sécurisation des procédures et du suivi de l'opération.

Comment continuez-vous d'accompagner la maîtrise d'ouvrage ?

P.P. : Notre rôle initial était d'accompagner le maître d'ouvrage jusqu'à la rédaction des pièces utilisées pour le concours de maîtrise d'œuvre. Pour des raisons de planning, nous avons décidé de scinder l'opération. Dans un premier temps, nous allons réaliser en conception-réalisation un bâtiment dédié aux activités de consultations et aux locaux administratifs. La partie MCO sera, quant à elle, réalisée en loi MOP, à la suite du premier bâtiment qui sera nécessaire pour assurer les opérations tiroirs et la déconstruction de l'existant. Devant organiser deux concours, le maître d'ouvrage a décidé de se faire assister et un marché complémentaire a été mis en place pour que SOCOFIT organise ces procédures. Nos collaborateurs ont donc participé à la désignation des deux équipes lauréates pour les deux étapes du projet. Par la suite, nous avons remporté un nouvel appel d'offre lancé à l'été 2017 pour épauler le maître d'ouvrage durant la conduite des opérations et le management quotidien des études puis des chantiers. La conduite d'opération est en cours et permettra à SOCOFIT d'être présente sur l'ensemble du projet, jusqu'au parfait achèvement de l'ouvrage.

Quel bilan pouvez-vous dresser de ces premières phases d'accompagnement dans le cadre du projet BAHIA ?

P.P. : En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, ce projet est assez complexe, notamment en raison de délais limités mais toujours respectés. Cette efficacité est grandement due au maître d'ouvrage qui se montre très proactif et collabore étroitement et en très bonne intelligence avec nos

équipes. La bonne relation entre l'AMO et le maître d'ouvrage avec une bonne organisation de la méthodologie des échanges sont des éléments essentiels pour mener à bien ce type d'opérations. De même, la présence fréquente de l'AMO sur le site est d'une importance capitale et a permis le recrutement d'une chef de projet grand projet.

Quelles sont les perspectives d'évolution pour SOCOFIT ?

F.M. : Le développement et la diversification sont au cœur de la politique de l'entreprise. Notre projet interne fixe comme objectif une nette croissance de la structure pour accueillir, à horizon 2025, une trentaine d'employés en gardant des valeurs humaines lui permettant d'avoir franchi les 30 ans et d'assurer sa pérennité. SOCOFIT est en train devenir un acteur incontournable sur les dossiers hospitaliers les plus importants permettant de mettre en valeur l'expertise du métier d'AMO de nos collaborateurs et partenaires. Parallèlement, nous poursuivons nos efforts dans le domaine privé à but non lucratif. Nous souhaitons préserver et étendre nos relations pour bénéficier de partenariats privilégiés sur les dossiers d'envergures demandant de nombreuses compétences. Enfin, nous envisageons de renforcer nos actions de communication afin d'améliorer la visibilité et l'image de SOCOFIT. Nous allons d'ailleurs fortifier notre logo à l'occasion des 30 ans de l'entreprise afin de marquer notre nouvelle dynamique. Nous continuons d'accompagner tous les acteurs de la santé et du médico-social et poursuivons nos efforts pour construire avec eux des projets innovants dans un environnement toujours plus agile et complexe.



« 30 années d'accompagnement dans vos projets immobiliers »

1988

Création de SOCOFIT par Philippe MOUCHERON
Société de Coordination Financière et Technique
Novateur en Blanchisserie CH de Bergerac

1995

Implantation de SOCOFIT sur 4 régions
À la pointe des économies d'énergie
Cogénération du CHU de Poitiers

1998

Les 10 ans de SOCOFIT
L'un des leaders des opérations énergétiques complètes
Centrale d'énergie et maintenance pour le CHU de Dijon

2003

Un service d'AMO reconnu pour toute la logistique hospitalière
Création d'un service juridique pour les montages complexes
Pôle logistique du CH de Douai en BEA

2005

SOCOFIT construit l'hôpital
1^{er} MCO complet de la phase programmation à la réception
CH du Nord Mayenne de 215 lits

2008

Les 20 ans de SOCOFIT
Diversification au secteur Médico-Social
EHPAD de 152 lits et places pour le CH d'Ussel

2010

Développement du secteur Psychiatrique
Réalisation de toutes les opérations du schéma-directeur du CHAI-Saint Egrève de 300 lits

2014

Reconnaissance de SOCOFIT comme acteur majeur dans la santé
Réalisation d'un MCO de plus de 500 lits
Construction du Nouvel Hôpital de Lens

2016

Reprise de SOCOFIT par des salariés
1^{er} mandat
1^{er} ESPIC MCO complet
Maison de Santé Protestante de Bordeaux Bagatelle - Projet BAHIA

2018

Les 30 ans de SOCOFIT
Affirmation des valeurs et poursuite de l'élan d'évolution et d'innovation
SOCOFIT souhaite le meilleur à ses fidèles 600 maîtres d'ouvrage et la bienvenue aux prochains



Le projet BAHIA

« Une mutualisation des ressources entre deux établissements permettant le développement d'une offre de santé pertinente et rationalisée »

Entretien avec **Olivier Bourdé**, responsable des travaux, Maison de Santé Protestante Bagatelle

Le projet BAHIA...

Olivier Bourdé : Il s'agit, avant tout, d'un projet médical ayant donné lieu à un projet immobilier. Le projet BAHIA est une opération innovante visant la création d'un futur Ensemble Hospitalier regroupant sur un site unique les équipes appartenant à l'HIA Robert Picqué, une structure de santé militaire, et à la Maison de Santé Protestante Bagatelle, un établissement de soins civil.

Quels sont les enjeux de ce projet ?

O. B. : Ce projet représente un enjeu de santé public, son objectif étant de maintenir une offre de soins en secteur 1 sur le sud de la métropole bordelaise. D'autre part, cette opération a un enjeu économique car elle entraîne une mutualisation des ressources entre deux établissements permettant le développement d'une offre de santé pertinente et rationalisée.

Quels ont été les acteurs impliqués dans les réflexions autour du projet BAHIA ?

O. B. : Les équipes de l'HIA Robert Picqué et de la Maison de Santé Protestante Bagatelle et l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle Aquitaine ont été les plus impliquées dans le projet, dès ses étapes de programmation.

Avez-vous rencontré des difficultés pour associer ces deux structures de santé assez différentes ?

O. B. : Sans parler de difficultés, nos échanges ont été marqués par des différences de langage. Ces éléments ont fait la richesse de nos discussions et du projet final.

Comment avez-vous préparé la phase de programmation du projet immobilier ?

O. B. : Cette étape a été réalisée parallèlement à la constitution du projet médical et s'est articulée autour d'une quinzaine de groupes de travail pluridisciplinaires. L'objectif était de proposer un site unique regroupant les deux établissements à horizon 2021 ou 2022. Après mon arrivée, en 2015, mes collaborateurs et moi avons rapidement avancé durant la phase de programmation avec un montage effectué en 4 mois.

Quelle a été la nature de vos relations et de votre collaboration avec les équipes de Socofit ?

O. B. : Notre collaboration a été très poussée et nos équipes étaient très complémentaires. Nous avons fait preuve d'écoute et avons assuré un arbitrage des discussions très efficaces. Nos échanges ont été tout aussi poussés et efficaces avec les équipes d'Anagramme Conseil. Grâce à nos bonnes relations, notre projet initial a directement reçu l'accord de l'ANAP et du COPERMO. Nous n'avons pas eu à retravailler nos surfaces, ce qui démontre la pertinence des études réalisées durant la phase de programmation.

Ce type d'accompagnement est-il incontournable pour un établissement comme le vôtre ?

O. B. : Ce soutien est incontournable. Sur un tel projet la réactivité est primordiale. Nous devons rester au plus près des équipes impliquées afin d'éviter toute perte de temps. En étant rapides, réactifs et efficaces, nous nous assurons que le bâtiment livré réponde aux besoins des professionnels de santé lors de son ouverture.

Quel bilan tirez-vous de cette phase de programmation ?

O. B. : Cette étape a été très positive grâce à un excellent travail collaboratif entre les acteurs. Elle nous a permis de rapprocher les utilisateurs de deux sites différents respectant leurs propres principes de fonctionnement liés à leurs activités respectives. L'hôpital militaire assure des interventions d'urgences, contrairement à la maison de santé qui réalise uniquement des interventions programmées. Bagatelle dispose également d'une maternité, une spécialité indisponible au sein de l'HIA.

Quelles sont les prochaines étapes de ce projet ?

O. B. : Le projet avance bien. Pour des questions de phasage, les opérations ont été décomposées en deux sous-projets impliquant deux consultations pour la construction d'un bâtiment indépendant et d'une structure de consultations tertiaires. Pour cette dernière, nous avons privilégié un modèle de conception-réalisation et avons déposé le permis de construire au début de l'année 2018. Nous espérons débiter les travaux à la rentrée 2018 pour une livraison des consultations à la fin de l'année 2019. La deuxième phase est, quant à elle, plus complexe en raison d'une problématique liée à un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Nous échangeons avec la métropole pour assurer la mise en compatibilité du projet et de ce plan. Pour cette phase, nous envisageons le lancement des travaux préparatoires à la fin de l'année 2019 pour une livraison dans le courant de l'année 2022.

