



Schéma directeur immobilier

& plan de végétalisation

2025-2035

#CHLeMans



Schéma directeur immobilier 2013-2023

Le précédent SDI prévoyait la **modernisation de l'établissement en 3 séquences** :

1 | Accueil sur le site et regroupement des services ambulatoires et hospitaliers (bâtiments Plantagenêt et Madeleine Brès)

2 | Transfert de l'internat et regroupement des fonctions médico-techniques

3 | Modernisation des laboratoires, de la pharmacie et des fonctions logistiques

Une dynamique d'évolution structurante

Pour répondre aux enjeux de santé du territoire

Notre ambition pour les 10 ans à venir (et au delà !) est de poursuivre la modernisation de notre établissement en réponse aux besoins de santé de la population sarthoise, en intégrant de nouveaux enjeux, dans le respect d'une trajectoire financière responsable et durable.

Nous sommes l'établissement de proximité pour les habitants de l'agglomération du Mans mais aussi de référence pour les 600 000 habitants de la Sarthe. Notre Schéma directeur immobilier (SDI) vient donc soutenir les évolutions de l'offre de soins pour la population sarthoise dans son ensemble, dans une logique territoriale toujours plus marquée.

Le SDI 2025-2035 vise à poursuivre la structuration bâtementaire et l'aménagement de notre hôpital dans la continuité des précédents SDI. Il s'inscrit dans les orientations stratégiques du projet d'établissement 2025-2030, dont il est une partie intégrante.

Les projets répondent aux trois axes stratégiques du projet d'établissement : patients (amélioration de l'offre de soins et des conditions d'accueil), territoire (pôle de référence territoriale, transition écologique) et professionnels (amélioration des conditions de travail et fidélisation-attractivité).

Sommaire

Enjeux et méthode 4

4 axes structurants 7

- Projet « Coeur de Sarthe » 8
- Modernisation et réorganisation 10
- Fidélisation et attractivité 14
- Végétalisation 16

Planification prévisionnelle ... 18

Enjeux et méthode

Le schéma directeur immobilier (SDI), définit une cible globale et une **trajectoire pluriannuelle cohérente** pour la **gestion et l'évolution du patrimoine immobilier** de l'hôpital. Il constitue à la fois un **outil de dialogue, de pilotage et d'arbitrage** pour l'ensemble des acteurs qui l'utilisent ou l'exploitent sur la période déterminée. Il présente les opérations majeures et structurantes à venir, sans pour autant constituer une liste exhaustive des projets et réalisations.

Le SDI doit faire l'objet d'un **suivi tout au long de son exécution**. La **stratégie doit être adaptée au gré des opportunités et des contraintes nouvelles** qui peuvent survenir en cours d'exécution. Il ne s'agit pas d'un outil figé dans le temps, d'une obligation de réalisation ou d'une garantie de mise en œuvre.

Cette vision ambitieuse pour l'avenir reste conditionnée à la capacité de financement de l'établissement.

“ Notre site hospitalier est dense, minéral. Le végétal doit y prendre une place importante pour apaiser le site et apporter du bien-être aux patients, visiteurs et professionnels.

Guillaume LAURENT
Directeur général

MÉTHODE

L'élaboration du SDI s'est appuyée sur une démarche logique :

- Un diagnostic **multidimensionnel** du parc immobilier actuel, ainsi que des **ressources humaines et financières** consacrées à l'immobilier.
- Une **stratégie** tenant compte des **besoins des patients, des métiers hospitaliers, des exigences réglementaires** et de l'adaptation au **changement climatique**.

Les enjeux et défis

• Responsabilité territoriale

Nécessité de maintenir une offre de soins de qualité, en dépit du contexte de sous-densité médicale qui touche le territoire, et concerne tant la médecine de ville (97^{ème} département en densité de médecins généralistes) que les autres structures hospitalières, publiques et privées, de taille plus réduite.

• Optimisation des ressources

Au regard du contexte national et local, optimisation des ressources humaines et matérielles, avec une approche mutualisée et complémentaire des équipes permettant une amélioration continue des pratiques, tout en maintenant une dynamique de fidélisation et d'attractivité.

• Résilience face aux crises sanitaires

L'adaptabilité des locaux et des organisations aux situations sanitaires exceptionnelles, amenées à se répéter au regard des tensions sur le système de santé et de la récurrence accrue de maladies infectieuses émergentes, en lien notamment avec les dérèglements climatiques.

• Transition écologique

L'implication concrète dans la transition écologique, visant notamment la sobriété énergétique et la végétalisation du site.

L'AMBITION

Structurer le site du Mans autour de deux pôles :

UN PÔLE NORD

Consacré aux soins aigus et aux parcours d'urgences et activités non programmées.

UN PÔLE SUD

Regroupant les activités programmées, notamment ambulatoires.





4 axes structurants

- 1** **Projet « Coeur de Sarthe »**
Moderniser et regrouper les activités de soins aigus au sein d'une nouvelle infrastructure en réponse aux enjeux de santé du territoire. (p. 8)
- 2** **Modernisation et réorganisation**
Fluidifier les organisations et proposer des locaux rénovés, adaptés aux besoins et contraintes quotidiennes des services pour une prise en charge optimale des patients. (p. 10)
- 3** **Fidélisation & attractivité**
Poursuivre le déploiement du plan de fidélisation et d'attractivité de l'établissement, visant notamment à offrir un cadre de vie et de travail épanouissant et attractif. (p. 14)
- 4** **Végétalisation**
Améliorer le bien-être des patients, professionnels et visiteurs en végétalisant le site, en cohérence avec notre démarche de transition écologique. (p. 16)

1

« Coeur de Sarthe »

Le projet de *Centre opératoire, d'urgences et de réanimation (Coeur)* vise à moderniser et regrouper les activités de soins aigus (« cœur chaud » de l'hôpital) au sein d'une infrastructure de pointe, conçue pour **fluidifier les parcours patients, renforcer la synergie entre les équipes et améliorer la qualité des soins.**



LES AMBITIONS

- Une organisation et des parcours patients fluidifiés
- Des infrastructures modernes et innovantes
- Des conditions de travail optimisées

Construction d'un bâtiment de près de 22 000 m²

Regroupant les **activités adultes de chirurgie, anesthésie, endoscopie, stérilisation, urgences, réanimation, soins intensifs, imagerie d'urgence, SAMU-SAS et SMUR.**

 **Date d'ouverture**
2030

Restructuration du bâtiment Monet sur 1 870 m²

Consacré à la **chirurgie ambulatoire.**

 **Date d'ouverture**
2031

 **Budget global**
<150 M€

Subventions
Plan Ségur Investissement
Le Mans Métropole



Emplacement « Coeur de Sarthe » 

Libération des locaux 

Les enjeux

- **Un accès simplifié aux activités d'urgences, non-programmées** et programmées de chirurgie conventionnelle, regroupées au sein d'un même bâtiment permettant leur **interconnexion** et la mise en place d'un véritable « axe rouge » : urgences, imagerie non programmée, bloc opératoire, lits de soins critiques ;
- **Une augmentation capacitaire** et une **évolutivité des locaux** des services, nécessaires pour absorber la hausse d'activité constatée depuis plusieurs années et projetée à l'avenir.

Ces aménagements répondront aux besoins croissants du territoire tout en s'inscrivant dans une démarche durable, alignée avec les enjeux environnementaux et énergétiques actuels.

2 Modernisation et réorganisation

Fluidifier les organisations et proposer des locaux **renovés**, adaptés aux besoins et contraintes quotidiennes des services pour une prise en charge optimale de nos patients.

SAMU 72 – SAS



Construction d'une extension et réhabilitation des locaux existants pour permettre notamment le développement du service d'accès aux soins (SAS) et améliorer les conditions de travail des professionnels.

 **Date d'ouverture**
2^{ème} semestre 2026

Les locaux étant actuellement saturés, cette extension est indispensable dans l'attente de l'achèvement du projet « Coeur de Sarthe » en 2031.

 **Budget global**
< 2 M€

Subventions

Agence Régionale de Santé – Le Mans Métropole

Santé publique et service social

Relocalisation partielle des activités du pôle santé publique dans les bâtiments Fontenoy (6^{ème} étage) et Widal.

 **Date d'ouverture**
2^{ème} semestre 2025

L'objectif est de créer une synergie entre les différents services et d'améliorer le parcours des patients concernés.

 **Budget global**
< 1M€



 Nouveaux emplacements

Pédiatrie

Restructuration du rez-de-chaussée du bâtiment Saint-Exupéry pour regrouper et réorganiser l'activité somatique et médico-psycho-sociale du service sur un plateau unique afin de :

- améliorer la qualité de prise en charge et les conditions de surveillance des patients
- s'adapter à la saisonnalité de l'activité (épidémies hivernales)
- proposer des standards hôteliers adaptés

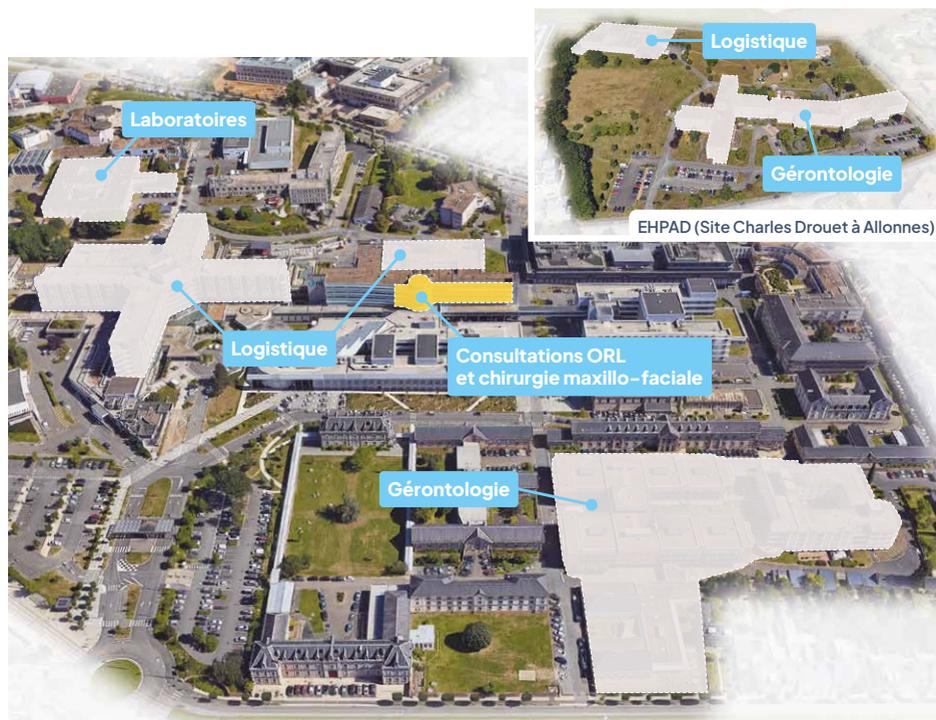


 **Date d'ouverture**
2^{ème} semestre 2027

 **Budget global**
< 5 M€

Subventions

Le Mans Métropole



Nouveaux emplacements ■
 Projets en cours d'étude ■

Consultations ORL et chirurgie maxillo-faciale

Installation des consultations d'ORL et de chirurgie maxillo-faciale dans le bâtiment Monet, au sein d'un secteur rénové.

L'objectif est de simplifier les parcours patients, grâce à une proximité avec les consultations du bâtiment Plantagenêt et les activités de chirurgie et blocs opératoires du futur projet « Coeur de Sarthe ».



 **Date d'ouverture**
2^{ème} semestre 2026

 **Budget global**
< 1 M€

Laboratoires

 **Transition écologique**

Restructuration, rénovation, et isolation thermique des laboratoires, dans le but de synchroniser le renouvellement des équipements (chaîne du laboratoire à réponse rapide) avec la modernisation du bâtiment.

 **Statut**
étude en cours

 **Budget envisagé**
5 à 10 M€

Subventions

Le Mans Métropole

Gérontologie

L'ambition est de définir un projet de gérontologie pour les personnes de plus de 75 ans, en proposant une offre de soins pertinente, graduée, complète, dans une approche décloisonnée ville-hôpital.

Ce projet inclura le regroupement d'un capacitaire d'EHPAD sur le site de Charles Drouet à Allonnes et la définition d'un projet médico-social intégrant les projections de capacitaire, typologies d'activité et modernisation organisationnelle et architecturale.

 **Statut**
étude en cours

 **Budget envisagé**
> 20 M€

Logistique

Le schéma directeur logistique est en cours d'élaboration. Il devra inclure les études de modernisation des infrastructures logistiques, ainsi que la dimension territoriale de la fonction logistique.

 **Statut**
étude en cours

 **Budget envisagé**
> 20 M€

3 Fidélisation et attractivité

Depuis la sortie de crise sanitaire et RH récente, nous déployons un plan de fidélisation et d'attractivité, visant notamment à **offrir un cadre de vie et de travail épanouissant et attractif pour nos professionnels.**

Campus des internes

Le projet de campus des internes a démarré avec l'ouverture, en 2023, d'un bâtiment de 110 logements, *La Ruche*, à l'entrée du site.

1 Création d'un nouveau lieu de vie pour les internes, au sein du bâtiment Bretonneau, en vue de la démolition de l'internat actuel (situé sur l'emplacement du projet « Coeur de Sarthe »), incluant un nouvel espace de restauration et de convivialité.

2 Construction d'un nouveau bâtiment d'hébergement, de 75 logements, incluant local à vélos et laverie.



Date d'ouverture
1 2^{ème} sem. 2026
2 1^{er} sem. 2027

Budget global
< 10 M€

Subventions

Le Mans Métropole - Département de la Sarthe

Espace collaboratif

Création d'un espace modulaire institutionnel, à vocation événementielle, sportive et collaborative, par la rénovation thermique et esthétique de la salle des fêtes et de la salle des commissions et instances.

Date d'ouverture
2^{ème} semestre 2025

Budget global
< 2 M€

Subventions

Le Mans Métropole



Crèche hospitalière

Création d'une crèche hospitalière de 59 berceaux, incluant un jardin, au sein du bâtiment Broca. Cette crèche proposera des horaires et des conditions d'accueil adaptées aux professionnels parents travaillant au sein de l'hôpital.

Date d'ouverture
2^{ème} semestre 2026

Budget global
< 2 M€

Subventions

Le Mans Métropole - Caisse d'Allocations Familiales de la Sarthe

Espace de formation

Regroupement des activités de formation actuellement dispersées, au niveau 6 du bâtiment Fontenoy, afin de renforcer les synergies entre les services : formation continue, apprentissage et simulation (CAP'SIM), soins d'urgences (CESU), hygiène (Lutin/EHLS).

Date d'ouverture
2^{ème} semestre 2026

Budget global
< 1 M€

4 Végétalisation

Transition écologique

Nous sommes l'établissement de soins principal en Sarthe, accueillant chaque jour des centaines de patients et des équipes particulièrement engagées, sur un site actuellement très dense et minéral. Dans ce contexte, il est impératif de **repenser l'aménagement des espaces hospitaliers pour améliorer le bien-être** de nos patients et de nos professionnels.

Dans cette démarche d'amélioration du cadre hospitalier, la végétalisation des espaces joue un rôle fondamental, notamment sur la **réduction du stress et de l'anxiété**, documentée dans des études scientifiques.

En favorisant la présence d'espaces paysagers bien conçus, notre hôpital pourra offrir des pauses ressourçantes, réduire la charge mentale des équipes et instaurer une atmosphère propice au bien-être général.



Projets en cours d'étude



Statut

étude en cours

5 opérations à prioriser (voir plan)



Budget envisagé

< 5 M€ (pluriannuel)

LES AMBITIONS

- Apaiser le site pour le bien-être des patients, visiteurs et professionnels.
- Rafraîchir les zones urbanisées pour s'adapter aux changements climatiques
- Préserver la biodiversité et la qualité de l'air
- Désimperméabiliser les surfaces pour la captation de l'eau de pluie
- Contribuer à la captation de carbone
- Favoriser les mobilités douces

Notre hôpital s'est engagé dans un partenariat pluriannuel académique avec l'Institut Agro Rennes-Angers afin d'accompagner notre politique de végétalisation, par l'**apport de démarches innovantes promues par les enseignants-chercheurs et étudiants** de cet organisme public.

Les premiers travaux ont permis de cartographier les différentes zones végétalisées ou à végétaliser et de définir 4 axes de travail à détailler dans un plan d'action : créer des îlots de fraîcheur, développer la végétalisation des espaces, désimperméabiliser et renaturer les sols et végétaliser l'intérieur.

Il s'agira de poursuivre la définition du schéma d'aménagement paysager intégré, puis de décliner des opérations bénéficiant d'un plan d'investissement pluriannuel. À ce stade, cinq opérations prioritaires ont été identifiées.

“ Dans la mesure du possible, les arbres se trouvant sur l'emprise des projets immobiliers seront transférés et relocalisés sur le site. ”

Planification prévisionnelle



Perspectives pour l'avenir

L'actualisation du Schéma directeur immobilier permet des possibilités d'aménagement futures au regard de deux enjeux majeurs :

- **L'évolution du bâtiment Fontenoy**

Le SDI prévoit d'y implanter, à l'avenir, exclusivement des activités ne nécessitant pas à ce stade de restructuration lourde (activités tertiaires et de consultations principalement), afin de permettre une réflexion à terme sur son devenir.

- **La poursuite du développement d'un quartier « sud » du site, ouvert sur la ville**

L'objectif est de créer, en partie sud du site, une interface « ville-hôpital », afin de favoriser les échanges entre deux entités complémentaires, en préservant à horizon 2040, la possibilité d'y regrouper l'ensemble des activités ambulatoires directement concernées (imagerie « froide », centre de soins dentaires, maison médicale de garde notamment).

Le schéma directeur immobilier, incluant le plan de végétalisation, est une des composantes du projet d'établissement 2025-2030 du CH Le Mans.

Une feuille de route pluriannuelle détaillée est établie et actualisée chaque année. Sa mise en œuvre est assurée par la direction de la coordination des projets et la direction des bâtiments, sous la supervision de la direction générale.

Ils soutiennent nos investissements immobiliers :

**SÉGUR
DE LA SANTÉ**



Établissements membres de la direction commune
CH Le Mans | Pôle Santé Sarthe et Loir | CH La Ferté-Bernard |
CH Saint-Calais | CH Montval-sur-Loir | CH Le Lude



Établissements membres
du groupement hospitalier
de territoire de la Sarthe

