

### Synergies

Portrait des locataires  
de Ville d'Avray



### Résidences

De la loge  
au bureau d'accueil



### Métiers

Le bail vert,  
de quoi s'agit-il ?



# GECInews

Printemps 2010

LE MAGAZINE INTERNE DU GROUPE GECINA



## HÔPITAL PRIVÉ DU HAVRE

### Radiographie du projet



# HÔPITAL PRIVÉ DU HAVRE

## Radiographie du projet

Gecimed livre dans quelques jours l'Hôpital Privé de l'Estuaire à Générale de Santé.  
 Descriptif de cette opération d'envergure.



Gecina a acquis en 2006 auprès de Générale de Santé, numéro un français de l'hospitalisation privée, un portefeuille de 28 cliniques. Cette transaction immobilière majeure de 536 M€ (plus 39 M€ de travaux lourds) fait de Générale de Santé le premier locataire de notre Groupe avec près de 6 % des revenus locatifs.

Cette transaction s'est accompagnée de la mise en place d'un partenariat immobilier non exclusif, permettant à Gecina d'étudier les projets immobiliers de cet exploitant.

Équipe projet, mars 2010 : représentants de Gecina/Gecimed, ISMS, Générale de Santé et Valode & Pistre.



— Hall d'accueil de l'hôpital situé dans le bâtiment principal. Le plafond lumineux rappelle le caducée des médecins.

— Hall de la maison médicale : état d'avancement des travaux en mars 2010. Escalier hélicoïdal.

— Couloir central du plateau technique. Sur la droite, les portes automatiques des sas d'accès aux blocs chirurgicaux.

Pour le compte de sa filiale Gecimed dont elle assure l'asset management, Gecina a été amenée à étudier dès 2006 le projet du Havre présenté et conçu par Générale de Santé qui s'est engagée à en devenir locataire dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA).

### LE PROJET

Il s'agit de la construction d'un nouvel établissement de 34 000 m<sup>2</sup> environ et d'une capacité de 356 lits. Ce nouvel Hôpital Privé de l'Estuaire est le fruit du regroupement de deux cliniques havraises de Générale de Santé. Ce projet illustre la stratégie menée par l'exploitant : modernisation et rationalisation de l'offre de soins permettant de réaliser des économies d'échelle par le regroupement de petites cliniques en hôpitaux de grande envergure, dotés de pôles d'excellence médicale dans différentes spécialités, y compris les urgences. Des projets similaires sont d'ailleurs également menés à Dijon, Annemasse ou encore Villeneuve d'Ascq.

La grande particularité de ce projet est que Gecimed intervient sur cette opération, comme investisseur et maître d'ouvrage, c'est-à-dire prenant à sa charge la responsa-

### Principales étapes du chantier

- Obtention du permis de construire : 28 juin 2006
- Acquisition des terrains en juillet 2007 par Gecimed et lancement des travaux de construction en août 2007 (après l'arrêté de transfert du permis de construire obtenu en juillet 2007)
- Début du gros œuvre : janvier 2008
- Début du second œuvre : juin 2008
- Mise hors d'air : janvier 2009
- Mise hors d'eau : mars 2009
- Livraison prévisionnelle à Générale de Santé : fin avril 2010



bilité du budget et du calendrier de l'opération sur un actif aux caractéristiques techniques très spécifiques. Gecimed a été la première foncière française à réaliser ce type d'opération. Pour cela Gecimed a confié un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée à ISMS, société spécialisée dans le secteur sanitaire et qui a suivi le dossier avec Générale de Santé très en amont. La construction comprend deux établissements distincts reliés par des passerelles : d'une part l'hôpital qui sera détenu par Gecimed et exploité par Générale de Santé, et d'autre part une Maison Médicale, propriété conjointe de Gecimed et des radiologues de l'établissement.

### UNE EXPÉRIENCE RENOUVELÉE À GIEN

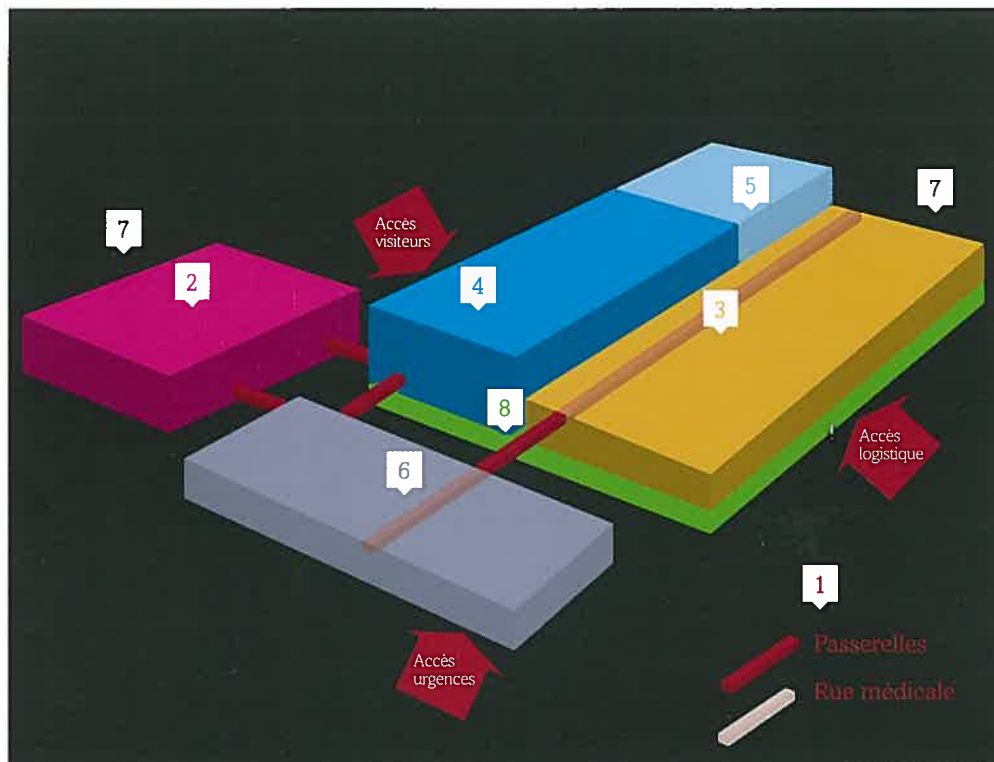
L'expérience acquise par Gecina pour le compte de Gecimed dans le montage de ce type d'opération très spécifique sera mise à profit dans le projet de la clinique Jeanne d'Arc à Gien, où Gecina a entrepris la construction, pour le compte de Générale de Santé, d'une nouvelle clinique qui fonctionnera en coopération avec l'hôpital public de la ville. Ce type de projet illustre la volonté des opérateurs, tant publics que privés, de moderniser et rationaliser l'offre de soins. La livraison de la clinique de Gien est prévue mi 2010.



Étage d'hospitalisation. La signalétique comprend diverses couleurs afin de faciliter l'orientation dans les étages.

## Caractéristiques du projet

- Gecimed intervient comme investisseur et maître d'ouvrage.
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) assurée par Gecina pour le compte de Gecimed. A ce titre les équipes de la Direction architecture et construction, de la Direction juridique, de la Direction financière (financements), de la Direction de l'immobilier de diversification et de la Direction de investissements et montage des opérations ont participé au bon déroulement du dossier.
- Maîtrise d'ouvrage déléguée assurée par ISMS.
- Un projet de grande qualité architecturale, signé Valode et Pistre, architecte d'autres immeubles Gecina tels que Beaugrenelle ou Colombes.
- Un investissement de 75,5 M€ HT (montant des marchés de travaux et honoraires).
- Un bail triple net signé avec Générale de Santé (garantie groupe), d'une durée ferme de 12 ans, dans lequel le locataire prend à sa charge tous les travaux d'entretien ainsi que les gros travaux (clos et couvert).
- Financement assuré par HSH Nordbank à hauteur de 72,5 % du montant des coûts du projet.



- Vue aérienne du chantier, janvier 2009. Mise hors d'air des bâtiments.
- Schéma de fonctionnement de l'ensemble.

**Une clinique est un espace de soin sécurisé et agréable pour les patients, mais aussi un outil de travail performant pour les médecins et le personnel soignant.**

#### 1 La gestion des flux

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, les flux doivent être nettement différenciés. Mais en même temps, les relations entre les services complémentaires doivent être facilitées (maternité et blocs obstétricaux, salles de stérilisation et blocs chirurgicaux, etc.)

Ces contraintes sont poussées très loin avec une distinction entre les ascenseurs dédiés aux visiteurs et les monte-malades qui joignent les chambres aux blocs. Une rue médicale au rez-de-chaussée est dédiée à la circulation des patients couchés et du personnel soignant. Au rez-de-jardin, une rue logistique permet la desserte des espaces dédiés au personnel et aux fonctions support.

#### 2 La maison médicale

Elle accueille les cabinets de consultation des médecins, les locaux de radiologie ainsi qu'un laboratoire d'analyses médicales. Elle dispose de son propre accueil, mais des passerelles de liaison permettent de joindre rapidement les urgences ou la clinique elle-même. C'est un élément essentiel de l'activité hospitalière : elle permet d'attacher à l'hôpital les médecins qui la font vivre quotidiennement.

#### 3 Le plateau technique

C'est le cœur nerveux de l'hôpital, à la fois isolé par des sas pour des questions d'hygiène et étroitement connecté via la rue médicale à tous les autres services, en particulier les services d'hospitalisation et les urgences. Il concentre 14 salles d'opérations, deux salles de réveil, les locaux de chimiothérapie, les salles d'angiographie et d'endoscopie, ainsi que les unités de soin continu.

#### 4 L'hospitalisation

Ce sont des espaces fonctionnels pour le personnel soignant qui permettent la meilleure desserte et le meilleur contrôle des chambres depuis les postes infirmières. Un grand soin a été apporté à la convivialité de ces espaces, individualisés autour de patios. Les trois quarts des chambres bénéficient de vues extérieures. Des salons d'accueils pour les familles et les visiteurs sont aménagés avec verrières en façade.

#### 5 Le service d'ambulatoire (Rdc et R+1)

La chirurgie ambulatoire concerne les interventions de courte durée qui ne nécessitent pas d'hospitalisation sur plusieurs jours. Les progrès médicaux permettent aujourd'hui un très large développement de ces services. Les patients accèdent directement aux chambres d'ambulatoire, via un escalator, depuis l'accueil de l'hôpital.

#### 6 Les services urgences et dialyse

Dans un bâtiment distinct, ils bénéficient d'un accès « véhicules » séparé pour permettre une desserte plus fluide par les ambulances. Ils sont en relation directe avec le plateau technique via la rue médicale.

#### 7 Evolutivité du bâtiment et des réserves foncières

Un bâtiment hospitalier doit avoir une architecture flexible et évolutive pour s'adapter aux progrès des techniques hospitalières et médicales, mais aussi pour accompagner la croissance de l'activité de la clinique. L'hôpital dispose de réserves foncières importantes dans le prolongement de la clinique elle-même (chambres et plateaux techniques) comme de la maison médicale.

#### 8 Le rez-de-jardin

Le rez-de-jardin concentre l'essentiel des fonctions supports de l'hôpital : restauration du personnel et cuisine, cour logistique, lingerie, archives, etc. La pharmacie et la zone de stérilisation bénéficient d'un traitement particulier : la sécurité et l'hygiène de ces zones est garantie par des sas d'accès. Trois patios permettent d'amener la lumière du jour dans ces locaux.