



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'investissement
en charge de France 2030

Paris, le 08 07 2025

Le Secrétaire général
Dossier suivi par Pascal GAUTIER
contre-expertise@pm.gouv.fr
Réf : ML/PG/n°248

Avis 2025-n°163

<u>AVIS DU SGPI</u> Projet immobilier des HPEVM (GHT94)	
Ministères concernés :	- Ministère de la santé et de l'accès aux soins
Date de réception du dossier :	28 mars 2025
Date du rapport ESE :	26 juin 2025
<u>SYNTHESE DE L'EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE</u>	
Coût total du projet examiné (Financement État selon le décret 2013-1211)	- 287 M€
Principaux bénéficiaires	- Construction nouvelle - Rénovation du site / Réorganisation - Impacts environnementaux
Dimensionnement	- Surface SDO construction neuve: 39 650 M2, réhabilitation / rénovation : 20 700 M2
Calendrier	- Durée des travaux : 11 ans - Date de démarrage des travaux : 2025
Projet déclaré à l'inventaire	- Oui

1. Contre-expertise réalisée

Le dossier soumis à la contre-expertise respecte, dans l'ensemble, les attendus de la procédure sur cette nature de dossier.

Le SGPI a nommé pour mener cette contre-expertise trois contre-experts pour leurs compétences après avoir préalablement vérifié leurs déclarations d'intérêt et leur validation au comité d'agrément.

Le SGPI a transmis le dossier initial aux contre-experts le 28 mars 2025, complété d'éléments en réponse aux questions qu'ils ont posées au porteur de projet. Ils en ont souligné la qualité d'ensemble, au vu des enjeux sanitaires portés par le projet.

Les conclusions du rapport de contre-expertise m'ont été présentées par les contre-experts le 24 mai 2025.

2. Avis du SGPI

Les Hôpitaux Paris Est Val-de-Marne (HPEVM) sont un établissement public de santé issu de la fusion, au 1er janvier 2024, des Hôpitaux de Saint-Maurice et du Centre Hospitalier Les Murets. Ils comptabilisent 709 lits d'hospitalisation à temps complet et 436 places d'hospitalisation à temps partiel. Ils emploient 3 080 ETP, dont 10% de personnel médical.

L'offre de soins est organisée en 19 pôles de soins et médicotechnique et couvre quatre grandes filières de soins : psychiatrie de l'adulte et de l'enfant, soins médicaux et de réadaptation, traitement de l'insuffisance rénale chronique, gynécologie-obstétrique et néonatalogie. Situé à l'est de Paris, l'établissement est un opérateur majeur de la psychiatrie de l'adulte et de l'enfant pour une population de quasiment un million d'habitants à cheval sur deux départements (Paris et Val-de-Marne). Il assure la prise en charge psychiatrique de 40 % des val de marnais et de 17% des Parisiens.

Situé au sud-est de Paris, l'hôpital de Saint Maurice est implanté sur trois parcelles d'une surface totale d'environ 36 hectares et regroupe deux sites emblématiques du XIXème siècle. La plupart des bâtiments ont plus de 150 ans et le manque d'évolutivité de ceux-ci n'est plus compatible avec les fonctionnalités attendues de l'hôpital d'aujourd'hui ni avec les enjeux environnementaux à relever.

Ce patrimoine immobilier est très vétuste, les locaux sont inadaptés aux activités hospitalières (chambres triples et parfois quadruples, rampes dans des circulations où des patients lourdement handicapés doivent se déplacer, confort hôtelier inexistant, répartition des surfaces incohérente, ...).

Le projet qui fait l'objet de cette contre-expertise est de grande ampleur ; le scénario validé atteint quasiment 300 M€.

Il reste concentré sur le site de saint Maurice qui concentre 92,5 % du montant TDC VFE de l'opération. Les travaux concernent pour 88,5 % les services cliniques et pour 11,5 % les fonctions support et les reprises de réseaux.

Le projet entérine les modifications de capacitaire des cinq dernières années sans porter véritablement d'ambition nouvelle pour les 20 prochaines années en termes de restructuration supplémentaire ; ainsi est-il considéré par exemple que la bascule ambulatoire des SMR adultes (hors gériatrie) est d'ores et déjà mise en œuvre. Cependant au regard des taux d'occupation de ces secteurs, il est permis de s'interroger sur la nécessité de maintenir toute l'offre d'hospitalisation complète des secteurs de SMR thématiques.

A contrario, le développement du MCO et du SMR gériatriques paraît bien limité, sans que l'on sache si le projet médical a une chance d'aller au bout des perspectives de départ. La contre-expertise salue par ailleurs la création d'unités intersectorielles dans l'objectif d'optimiser les capacités d'accueil des centres médicaux-psychiatriques (CMP).

La dimension immobilière de projet relève un défi d'envergure correspondant à la préservation d'un site historique et son adaptation indispensable à une organisation efficiente des soins, corolairement à la construction d'un nouveau bâtiment consacré aux activités SMR. Le dossier immobilier présenté a été jugé dans ce contexte, de bonne qualité, pour un projet d'un très haut niveau de complexité qui s'apprécie au vu des données suivantes : le nombre d'opérations à traiter (7 opérations rassemblant en fait 16 sous-opérations de travaux), le nombre d'équipes de maîtrise d'œuvres (6), les calendriers imbriqués, les opérations sur deux sites, les contraintes monuments historiques...etc.

Il est apparu cependant regrettable que malgré les demandes formulées lors des étapes précédentes de l'instruction, le planning ne soit pas à ce jour suffisamment détaillé, donc pas suffisamment consolidé.

Par ailleurs, les ratios de coûts au m² restent élevés, sans véritable argumentaire recevable pour le SMR.

Ce projet est financé essentiellement par un recours à l'emprunt long terme (environ 200 M €) et une aide substantielle dans le cadre du SEGUR (97,5 M€). L'établissement propose dans le même temps un plan d'efficacité cohérent et perçu crédible par la contre-expertise mais qui pourrait cependant être affiné, s'agissant notamment des perspectives de recettes de l'établissement.

La situation bilancielle favorable de l'établissement lui permet un recours aussi massif à l'emprunt. Cependant, le maintien au PPI d'un plan d'investissement courant élevé impose qu'une attention particulière soit portée au respect des différents calendriers qui font apparaître, dans l'état des situations possiblement tendu de trésorerie à terme.

Au global, l'avis du SGPI est favorable à ce projet. Il salue la qualité d'ensemble du dossier notamment concernant son volet immobilier. Il formule cependant les recommandations suivantes :

- Requestionner dans la dernière phase la nécessité de maintenir la capacité d'hospitalisation complète de SMR et de s'interroger sur l'inachèvement du projet gériatrique ;
- Consolider le planning général qui peut apparaître encore un peu optimiste ;
- Requestionner le coût de l'opération SMR (construction neuve) et les coûts externalisés au pilotage du projet.
- Obtenir la certification HQE-bâtiment de santé.

2/0

Bruno BONNELL

Géraldine LEVEAU
Secrétaire générale adjointe