



# SOCOFIT : pour un meilleur accompagnement des projets médico-sociaux...

**D**epuis 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.

## Entretien avec François Moucheron, président

### La société SOCOFIT...

**François Moucheron :** Créée en 1988, SOCOFIT fête cette année son trentième anniversaire. A 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, Dijon et Saint Etienne. 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 d'Instruction des Armées Robert Picqué de Villenave-d'Ornon et de la Maison de santé Bagatelle de Talence. Nous avons récemment remporté le projet du Centre Hospitalier Jean Solinhac d'Espalion comprenant un hôpital local et un EHPAD de 158 lits.

### Grâce à votre expérience dans ces deux domaines, quelles différences avez-vous notées entre les projets hospitaliers et médico-sociaux ?

**F. M. :** Sur le secteur médico-social, nous distinguons les structures d'EHPAD indépendantes et celles rattachés à des centres

hospitaliers. Ces deux types d'établissements visent en priorité le développement d'une prise en charge optimale et sécurisée de la personne âgée mais ont une approche philosophique divergente. Les EHPAD gérées par les hôpitaux recherchent avant tout la sécurisation des résidents en prévenant le risque de chutes et en développant un certain confort de séjour tout en respectant la logistique hospitalière. Les structures autonomes visent un confort de vie au sens plus large, avec une attention marquée pour des aspects périphériques au soin tels que la restauration. Ainsi, SOCOFIT respecte ces différentes approches et les intègre dans ses réponses au client. Nous prenons en compte les besoins de la maîtrise d'ouvrage pour proposer des établissements médico-sociaux conçus selon des procédures similaires mais avec des surfaces et des fonctionnalités annexes adaptées à leur vision. Concernant l'hospitalier, nous constatons une logique de prise en charge et d'accompagnement très différente accordant une grande importance aux actes de soins techniques et chirurgicaux occupant une place centrale dans les organisations et la conception des espaces.

### Dans quelle mesure les opérations menées dans le secteur médico-social requièrent-elles une expertise spécifique ?

**F. M. :** Ces établissements accueillent principalement des personnes âgées dépendantes, voire très dépendantes et pouvant souffrir de diverses pathologies, alors que notre politique de santé privilégie le maintien à domicile. Les EHPAD de demain doivent donc être conçus en intégrant cette grande dépendance des résidents. Ces structures doivent intégrer des installations de soins renforcées, des équipements sécurisés et des technologies de suivi fiables permettant de détecter les risques de chute et d'autres problèmes de santé. La sécurisation de la personne reste l'objectif prioritaire des EHPAD. L'approche globale de la prise en charge des personnes est au cœur de tout projet et inclus la qualité de vie dans la définition des espaces intérieurs et extérieurs jusqu'à la qualité des repas qui permet aux résidents le temps d'un instant de raviver des souvenirs.

**Comment SOCOFIT est-il organisé pour répondre à ces expertises spécifiques ?**

**F. M. :** Nos équipes sont composées de différents profils d'ingénieurs et architectes profitent de l'expertise de l'entreprise active depuis 30 ans dans divers secteurs, dont 15 ans dans le domaine médico-social. Nous connaissons l'évolution des EHPAD de ces dernières années et disposons de l'expertise suffisante pour anticiper les besoins à venir de ces établissements, que ce soit en matière de programme technique ou de suggestions fonctionnelles. Nous privilégions la conception de bâtiments toujours plus fonctionnels. Cependant, nous devons souvent conjuguer les projets avec l'existant. De ce fait, nous proposons des prestations d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage quant à la nature même de leur projet et définissons ensemble les meilleurs choix entre modernisation ou reconstruction.

**Dans un contexte marqué par des budgets contraints et des surfaces réduites, comment parvenez-vous à proposer des réponses efficaces ?**

**F. M. :** SOCOFIT a pour valeur essentielle de maîtriser les budgets

alloués aux projets sur lesquels elle intervient. Près de 98 % de nos projets sont financés par des fonds publics. Aussi, nous mettons un point d'honneur à optimiser nos projets afin de définir un coût juste en fonction des besoins des utilisateurs, des missions des établissements et de leur environnement. Nous œuvrons en concertation avec leur direction et leurs équipes. Ensemble, nous rédigeons un programme optimal en matière de surfaces et de fonctionnalités adapté aux nouvelles technologies. Ainsi, nous assurons la réalisation de projets efficaces sur les plans structurel et financier.

**Quelles sont les perspectives d'évolution de SOCOFIT sur ce secteur ?**

**F. M. :** Le secteur médico-social regroupe plus de 11 000 établissements publics et associatifs en France. Il est donc particulièrement important et connaît une grande croissance, notamment due au vieillissement de la population. Ce marché est donc porteur mais complexe car il attire de très nombreux concurrents. ■

**Références SOCOFIT**



Centre Hospitalier SEVRE ET LOIRE (44) - Restructuration du site du Loroux-Bottereau (194 lits) dont 107 lits EHPAD – Moe AIA Life Designer



EHPAD Maurice Collet – CAUDEBEC EN CAUX (76) - Restructuration et réhabilitation de l'EHPAD (156 lits) - Vinci avec CBA



Construction d'un EHPAD de 80 lits - Aire-sur-la-Lys - Moe Paindavoine Parmentier