

Construction d'une maison médicale à St Omer (62)

Programme général

Réunion du 28 août 2018

PRESENTATION

PREPROGRAMME THEORIQUE

LES DONNEES DE CADRAGE

LES SURFACES

LES GRANDS PRINCIPES FONCTIONNELS

LE SCHEMA FONCTIONNEL GENERAL

LE SITE RETENU

LE SITE D'IMPLANTATION RETENU : SEGA

LES PRINCIPALES CONTRAINTES

TEST DE FAISABILITE

COUTS

COUT DU LOYER

LE SITE SUBSIDIAIRE

ANNEXE

LES DONNEES DE CADRAGE

Le nombre de cabinets a été calculé en fonction du nombre de professionnels souhaitant adhérer au projet. Deux cabinets sont projetés pour des médecins généralistes mais non encore affectés.

TYPES DE CABINETS	NBRE DE CABINETS OU BUREAUX	SURFACES UNITAIRES PAR LOCAL	NBRE DE PROFESSIONNELS A PARTAGER CHAQUE CABINET	COMMENTAIRES
CABINETS MEDICAUX	2			
Cabinets de médecins généralistes	2	25m ²	1	+ 1 salle de soins partagée par les 2 médecins
DENTAIRE	2			
Fauteuils dentaires	2	25m ²	1	+ 1 panoramique
OSTEOPATHE	1			
Cabinet d'ostéopathe	1	20m ²	1	
PARA MEDICAL	5			
Cabinet d'orthophoniste	2	20m ²	1	
Cabinet d'orthophoniste	1	22m ²	1	
Cabinet de kinésithérapeute	1	60m ²	5 à 6	+ 4 boxes
Cabinet de pédicure-podologue	1	22m ²	1	+ 1 atelier de podologie
PSYCHOLOGUE	1			
Cabinet de psychologue	1	25m ²	1	en vacation
TOTAL DU NOMBRE DE CABINETS	11			

- UNE DIZAINE DE PROFESSIONNELS PRÉVUS
- UN DENTISTE IDENTIFIÉ SUR LES 2 FAUTEUILS PRÉVUS
- PAS DE MEDECINS GENERALISTES IDENTIFIES A CE JOUR, MAIS DEMANDE D'EN INTEGRER DEUX DANS LA FUTURE STRUCTURE

SYNTHESE DES SURFACES

Des allers-retours avec les professionnels de santé ont permis de préciser leurs attentes en termes de surfaces et de besoins spécifiques concernant leurs cabinets.

SURFACES THEORIQUES		TOTAL DES SURFACES UTILES (en m2)	TOTAL DES AIRES EXTERIEURES (en m2)
1 - HALL D'ACCUEIL		29	
2 - CONSULTATIONS MEDICALES		62	
3 - CONSULTATIONS OSTEOPATHE		20	
4 - CONSULTATION DENTAIRE		96	
5 - CONSULTATIONS PARA MEDICALES		219	
6 - CONSULTATIONS PSYCHOLOGUE		29	
7 - LOCAUX COMMUNS A L'ENSEMBLE DE LA MAISON MEDIC		40	
TOTAL SURFACES UTILES MAISON MEDICALE		495	
SURFACES DE CIRCULATIONS	25%	124	
TOTAL SURFACES UTILES + SURFACES DE CIRCULATIONS		619	
8 - LOCAUX TECHNIQUES (AVEC CIRCULATIONS)		10	
TOTAL SDO (Surface Dans Œuvre)		110%	692

9 - AIRES EXTERIEURES PARKINGS (34 + 2 pl.dépose minute)		p.m
TOTAL AIRES EXTERIEURES		p.m
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 m2 SU (arrondi) ▪ 700 m2 SDO (arrondi) ▪ <i>Parkings : 34 places + 2 places dépose minute (hors emprise). Les places de parkings pour les professionnels et les patients sont prévues sur le domaine public, sur la parcelle voisine</i> 		

GRANDS PRINCIPES FONCTIONNELS

- Une entrée principale au bâtiment sécurisé en lien avec l'espace public (cheminement doux) proposé dans le PGCU,
- Une entrée spécifique au bâtiment pour les professionnels à partir de la parcelle voisine, qui ouvre ce site vers l'Ouest
- Des locaux de consultations avec un bon éclairage naturel,
- Un bâtiment sur un seul étage afin d'éviter le surcoût d'un ascenseur en investissement et en fonctionnement,
- Un minimum de places de parkings à prévoir en lien direct avec le site de la future Maison Médicale sur la parcelle voisine

Schéma de faisabilité sur le site SEGA

Une implantation qui répond au schéma d'urbanisme avec la création d'un espace public largement dimensionné, à l'échelle d'une place, qui facilite la liaison entre le quai du Commerce et le quai des Salines. Cet espace public sera traité en cheminement piétons.

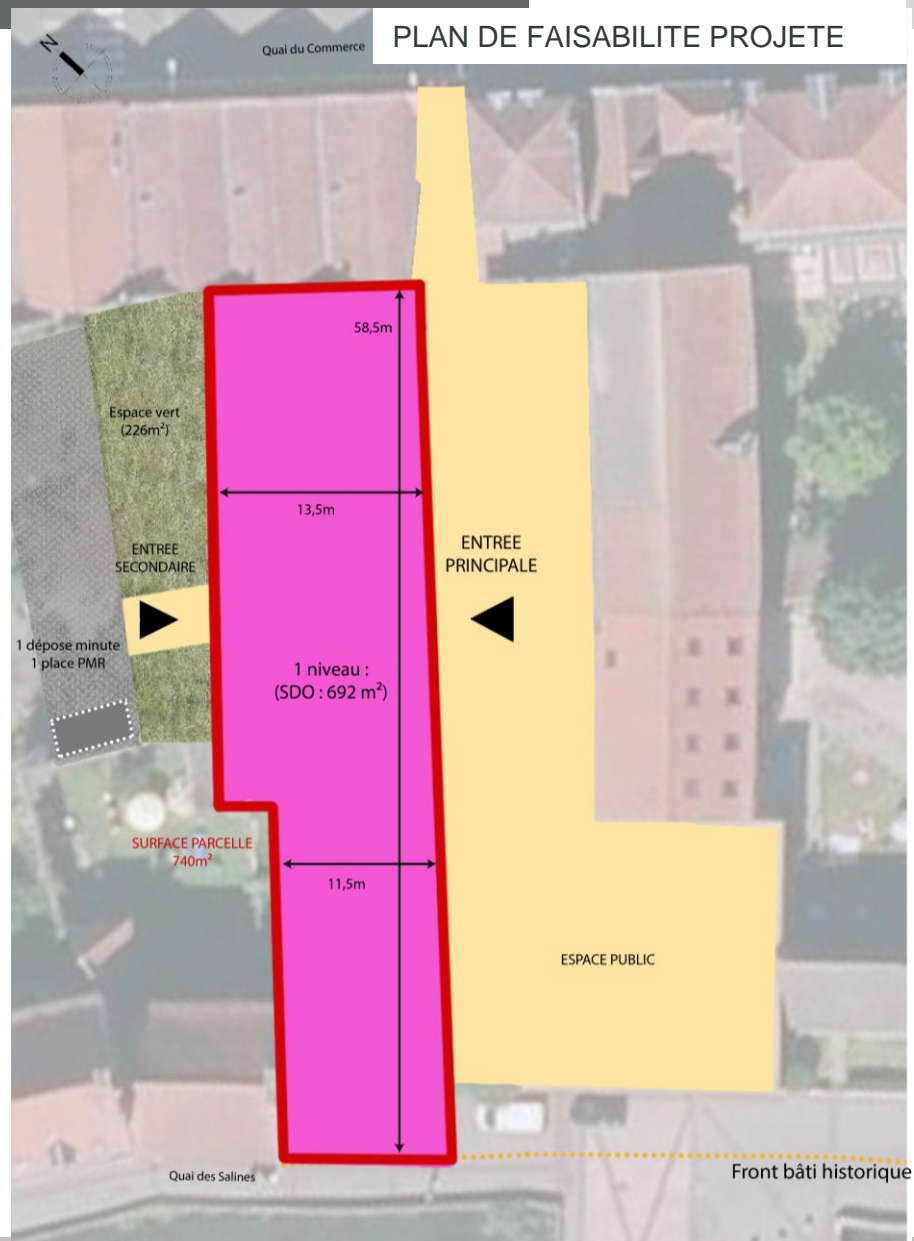
Cette implantation préconisée par l'agence d'urbanisme, nécessitera une nouvelle validation auprès de l'ABF, afin de s'assurer qu'elle réponde en l'état aux exigences d'alignement souhaité.

La façade Sud/ouest de la maison médicale est ainsi orientée en partie sur un espace vert, créant un espace tampon ente le bâtiment et le parking public de 34 places (+ 1 à 2 places de dépose minute), envisagé sur la parcelle voisine.

La façade Nord Est, est, quant à elle, orientée sur l'espace public piétons donc bénéficiera d'une « certaine » tranquillité.

L'orientation Nord Ouest / Sud Est assure un ensoleillement et une lumière naturelle généreuse à l'ensemble des cabinets.

En termes de fonctionnement, ce bâtiment est édifié sur un seul niveau avec possibilité de créer un accueil en partie centrale, qui dessert les cabinets de part et d'autres d'une circulation centrale. Cet accueil pourra bénéficier d'un double accès à la fois depuis l'espace public créé et depuis le parking, sachant que cet espace n'est pas encore propriété de la collectivité.



TEST DE FAISABILITE SUR LE SITE RETENU

Echelle du quartier

PLAN DE FAISABILITE PROJETE



COUTS DU PROJET

SAINT OMER
CREATION D'UNE MAISON MEDICALE
MENIGHETTI Programmation, 06/06/2018

SYNTHESE DE L'ESTIMATION FINANCIERE D'INVESTISSEMENT
Phase Préprogramme
(Valeur économique janvier 2018)

SITE SEGA

DESIGNATION	QUANTITE	COÛTS UNITAIRES	COÛTS
INSTALLATION / DESINSTALLATION DE CHANTIER	-	ensemble	70 000 €HT
CONSTRUCTION	505 m ² SU	2 280 €HT/m ² SU	1 153 600 €HT
	692 m ² SDO	1 670 €HT/m ² SDO	
1 – HALL D'ACCUEIL	29 m ² SU	2 190 €HT/m ² SU	63 500 €HT
2 – CONSULTATIONS MEDICALES	62 m ² SU	1 780 €HT/m ² SU	110 400 €HT
3 – CONSULTATIONS OSTEOPATHE	20 m ² SU	1 800 €HT/m ² SU	36 000 €HT
4 – CONSULTATION DENTAIRE	96 m ² SU	1 770 €HT/m ² SU	169 700 €HT
5 – CONSULTATIONS PARA MEDICALES	219 m ² SU	1 790 €HT/m ² SU	392 400 €HT
6 – CONSULTATIONS PSYCHOLOGUE	29 m ² SU	1 790 €HT/m ² SU	51 800 €HT
7 – LOCAUX COMMUNS A L'ENSEMBLE DE LA MSP	40 m ² SU	1 730 €HT/m ² SU	69 300 €HT
8 – LOCAUX TECHNIQUES	10 m ² SU	ensemble	100 000 €HT
INCIDENCE BATIMENT DE PLAIN PIED	-	0 €HT/m ² SU	85 000 €HT
DEVELOPPEMENT DURABLE	-	7,0%	75 500 €HT
AMENAGEMENT EXTERIEUR	pm	ensemble	97 900 €HT
9 – AIRES EXTERIEURES	pm		non chiffré - espace public
ESPACES VERTS	pm		non chiffré - espace public
RESEAUX & DIVERS	-	8,0%	97 900 €HT
ALEAS & DIVERS PHASE TRAVAUX	-	10,0%	132 200 €HT
MONTANT TOTAL TRAVAUX ARRONDI HT	505 m ² SU	2 880 €HT/m ² SU	1 454 000 €HT
	692 m ² SDO	2 100 €HT/m ² SDO	
TVA		20,0%	291 000 €HT
MONTANT TOTAL TRAVAUX ARRONDI TTC		+20,0% travaux	1 750 000 €TTC

1, 45 M€ HT travaux
1,75 M€ TTC (hors foncier)

COUTS : 1^{er} SCENARIO

Hors Achat de Terrain			
FONCIER	-	ensemble	100 000 €HT
ACHAT TERRAIN	740 m ² Ext.		non chiffré
DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIQUE (fouilles ?)	740 m ² Ext.	ensemble	100 000 €HT
DEMOLITION	1 230 m ² SP	-	non chiffré *
HONORAIRES, MISSIONS COMPLEMENTAIRES, ASSURANCES, REVISION		30,0%	436 000 €HT
PROVISION POUR RISQUES D'INCERTITUDE DE PHASE		15,0%	218 000 €HT
MOBILIER, MATERIEL DE TRAVAIL & MEDICAL		-	non chiffré
MONTANT TOTAL OPERATION ARRondi HT		+52% travaux	2 210 000 €HT
TVA		20,0%	442 000 €
MONTANT TOTAL OPERATION ARRondi TDC		+82% travaux	2 650 000 €TTC
<i>* car 960 m² à destination d'un espace public.</i>			

2,65 M€ TDC TTC (hors achat du terrain et démolition)

COUTS : 2^{ème} scénario

Y Compris Achat de Terrain			
FONCIER	-	ensemble	201 500 €HT
ACHAT TERRAIN	740 m ² Ext.		101 468 €HT
DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIQUE (fouilles ?)	740 m ² Ext.	ensemble	100 000 €HT
DEMOLITION	1 230 m² SP	-	non chiffré *
HONORAIRES, MISSIONS COMPLEMENTAIRES, ASSURANCES, REVISION		30,0%	436 000 €HT
PROVISION POUR RISQUES D'INCERTITUDE DE PHASE		15,0%	218 000 €HT
MOBILIER, MATERIEL DE TRAVAIL & MEDICAL		-	non chiffré
MONTANT TOTAL OPERATION ARRONDI HT		+59% travaux	2 310 000 €HT
TVA		20,0%	462 000 €
MONTANT TOTAL OPERATION ARRONDI TDC		+91% travaux	2 770 000 €TTC
* car 960 m² à destination d'un espace public.			

2,77 M€ TDC TTC (avec achat de terrain et hors démolition)

COUT DU LOYER

SCENARIO TRAVAILLE : projet privé uniquement

- pas de subventions
- financement par emprunt : 25 ans au taux de 1,90%

Résultats :

Les loyers s'établissent à hauteur de 22 € du m²

Conclusion :

Le coût n'est pas compatible en l'état avec celui des professionnels de santé (8 € le m²) qu'ils nous ont communiqué.

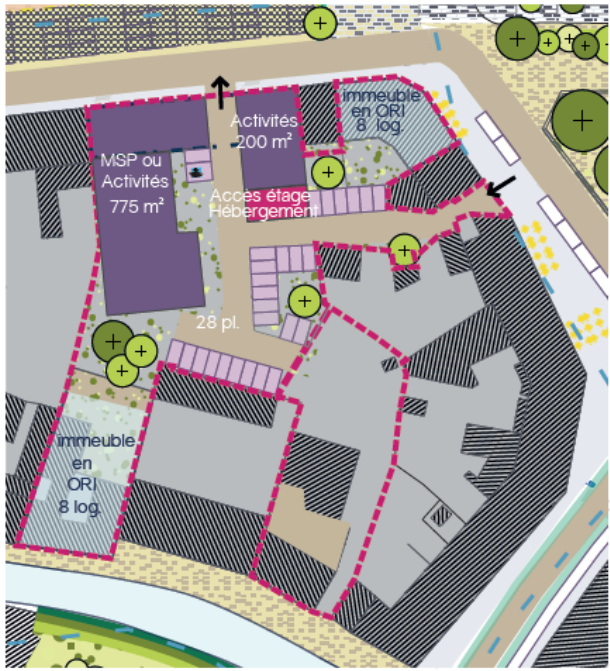
LE SITE SUBSIDIAIRE

Le site Sega avait été retenu car il répondait à :

- Une demande de réalisation à court terme
- Une situation favorable en termes d' éclairage naturel pour les locaux de consultation et la possibilité de mettre des parkings à l'intérieur de la parcelle

L'autre site proposé – Pélicorne - ne correspondait pas aux attentes formulées à l'époque.

Depuis, le PGCU est terminé et un 3^{ème} site est envisageable et peut être retenu pour implanter une Maison médicale ou maison de santé mais dans un délai plus long (au-delà de 3 ans) qui se situe dans le secteur dit de « La Ferronnerie », comme le montre les plans ci-après.



• Plan rez de chaussée



• Plan étage

Source : PGCU, AUD

ANNEXE

**LES SURFACES
DETAILLEES
DE LA FUTURE
MAISON MEDICALE**

UF	LOCAUX	NOMBRE DE LOCAUX	SURFACES UNITAIRES (en m2)	TOTAL DES SURFACES (en m2)	TOTAL AIRES EXTERIEURES	COMMENTAIRES
1- HALL D'ACCUEIL						
1.1	Hall d'accueil	1	10	10		Y compris l'espace du sas, surface à adapter selon le projet.
1.2	Secrétariat / accueil	1	12	12		avec 2 postes de travail et rangements dossiers
1.3	Sanitaires patients	1	3	3		1 sanitaire avec lavabo et table à langer rabattable
1.4	Sanitaires patients PMR	1	4	4		1 bloc sanitaire adapté pour les PMR, avec lavabo
Sous-total accueil				29		
2 - CONSULTATIONS MEDICALES						
2.1	Attentes consultations médicales	1	12	12		8 places assises + 2 en fauteuil par cabinet 1 espace d'attente pour 2 cabinets médicaux
2.2	Cabinets médicaux	2	25	50		1 espace bureau et 1 espace consult., avec une table d'examen et un point d'eau avec paillasse côté examen
Sous-total consultations médicales				62		

**LES SURFACES
DETAILLEES
DE LA FUTURE
MAISON MEDICALE**

UF	LOCAUX	NOMBRE DE LOCAUX	SURFACES UNITAIRES (en m2)	TOTAL DES SURFACES (en m2)	TOTAL AIRES EXTERIEURES	COMMENTAIRES
3- CONSULTATION OSTEOPATHE						
3.1	Salle d'attente commune para médicaux			p.m		
3.2	Consultation ostéopathe	1	20	20		1 bureau + table d'examens + 1 lave mains
Sous-total consultation ostéopathe				20		
4- CONSULTATION DENTAIRE						
4.1	Salle d'attente	1	8	8		6 places pour la salle d'attente + 1 en fauteuil
4.2	Secrétariat / accueil	1	12	12		Banque d'accueil ouverte sur l'espace attente
4.3	Cabinets dentaires	2	25	50		1 unité dentaire par cabinet + rangements+ 1 bureau
4.4	Panoramique dentaire	1	9	9		dont 1 cabine de 2m ² pour le manipulateur (avec paroi plombée)
4.5	Local stérilisation	1	12	12		machine à décontaminer + réserves. 2 paillasse propre/sale
4.6	Réserve	1	5	5		
Sous-total consultations dentaires				96		

**LES SURFACES
DETAILLEES
DE LA FUTURE MAISON MEDICALE**

UF	LOCAUX	NOMBRE DE LOCAUX	SURFACES UNITAIRES (en m2)	TOTAL DES SURFACES (en m2)	TOTAL AIRES EXTERIEURES	COMMENTAIRES
5 – CONSULTATIONS PARA MEDICALES						
5.1	<i>Salles d'attente pour les consultations para médicales</i>			18		4 places par orthophoniste/ 1 pour pédicure/4 pour kinés
5.1.1	Salle d'attente commune	1	18	18		17 places assises + 2 en fauteuil par salle d'attente
5.2	<i>Consultation Kinésithérapie</i>			112		
5.2.1	Bureau secrétariat	1	12	12		2 postes de travail + rangements dossiers. En lien avec la circulation principale
5.2.2	Box de rééducation individuel	4	10	40		1 table d'examen pour massage. 2 boxes individualisés et 2 boxes en lien avec la grande salle
5.2.3	Salle de rééducation commune	1	60	60		équipé de 2 espaliers, 3 tables d'examen, 2 vélos, 1 tapis de marche, 1 steppéur + autres matériels (balons,...) et étagères de rangement. Lave-main
5.3	<i>Consultation Pédicure Podologue</i>			27		
5.3.1	Bureau de consultation	1	22	22		1 bureau + 1 fauteuil de soins + 1 paillasse avec point d'eau + 1 lave mains. Prévoir une longueur de 6,50 mini
5.3.2	Atelier podologie	1	5	5		plan de travail. Espace non accessible aux patients
5.4	<i>Bureaux orthophonistes</i>			62		
5.4.1	Bureaux de consultation	2	20	40		3 bureaux communicants. Plusieurs espaces avec bureau, espace pour enfants, espace relaxation, 1 lave-mains...Prévoir des placards intégrés
5.4.2	Bureaux de consultation	1	22	22		
Sous-total consultations para médicales				219		

**LES SURFACES
DETAILLEES
DE LA FUTURE
MAISON MEDICALE**

UF	LOCAUX	NOMBRE DE LOCAUX	SURFACES UNITAIRES (en m2)	TOTAL DES SURFACES (en m2)	TOTAL AIRES EXTERIEURES	COMMENTAIRES
6 – CONSULTATIONS PSYCHOLOGUE						
6.1	Salle d'attente	1	4	4		2 places assises + 1 en fauteuil Espace d'attente dédié
6.2	Cabinet de psychologue	1	25	25		1 bureau + armoires de rangement
Sous-total Consultations Psychologue				29		
7 – LOCAUX COMMUNS A L'ENSEMBLE DE LA MAISON MEDICALE						
7.1	Locaux communs des professionnels			27		
7.1.1	Salle de réunion avec espace kitchenette	1	20	20		pour 20 personnes maxi
7.1.2	Sanitaires professionnels	1	3	3		1 bloc sanitaire adapté avec lavabo
7.1.3	Sanitaires professionnels PMR	1	4	4		1 bloc sanitaire adapté pour les PMR, avec lavabo
7.2	Locaux logistiques			13		
7.2.1	Fournitures médicales	1	5	5		usages uniques,..
7.2.2	Local déchets DAOM	1	4	4		tri sélectif DAOM/emballages plastiques/cartons-papier
7.2.3	Local ménage	1	4	4		chariot ménage/vidoir, produits d'entretien
Sous-total locaux communs Maison Medicale				40		
TOTAL SURFACES UTILES MAISON MEDICALE				495		

**LES SURFACES
DETAILLEES
DE LA FUTURE
MAISON MEDICALE**

UF	LOCAUX	NOMBRE DE LOCAUX	SURFACES UNITAIRES (en m2)	TOTAL DES SURFACES (en m2)	TOTAL AIRES EXTERIEURES	COMMENTAIRES
----	--------	------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------	--------------

8 - LOCAUX TECHNIQUES						
8.1	Chaufferie			<i>pm</i>		
8.2	Local compresseur			<i>pm</i>		commun pour dentaire et pédicure podologue
8.3	Adoucisseur d'eau			<i>pm</i>		pour cabinets dentaires
8.4	TGBT			<i>pm</i>		
8.5	Local onduleur			<i>pm</i>		
8.6	Local serveur			<i>pm</i>		
8.7	Autocom			<i>pm</i>		
Sous-total locaux techniques				10		Surface à adapter selon le parti architectural

9 - AIRES EXTERIEURES						
9.1	Dépose minute	2	25		<i>p.m</i>	sur parcelle voisine
9.2	Parkings professionnels	20	25		<i>p.m</i>	à trouver sur le domaine public
9.3	Parkings patients	21	25		<i>p.m</i>	sur parcelle voisine
TOTAL AIRES EXTERIEURES					<i>p.m</i>	