



# Extension et réaménagement de la Maison de Santé GUILLON-TERRE-PLAINE (89)

ASSISTANCE  
À MAÎTRISE  
D'OUVRAGE



# Déroulé de la présentation

- Rappel du contexte
- Contraintes de site
- Rappel des données de base
- Description des besoins
- Faisabilité de l'opération : hypothèses 1 à 3

# Rappel du Contexte



# Contexte

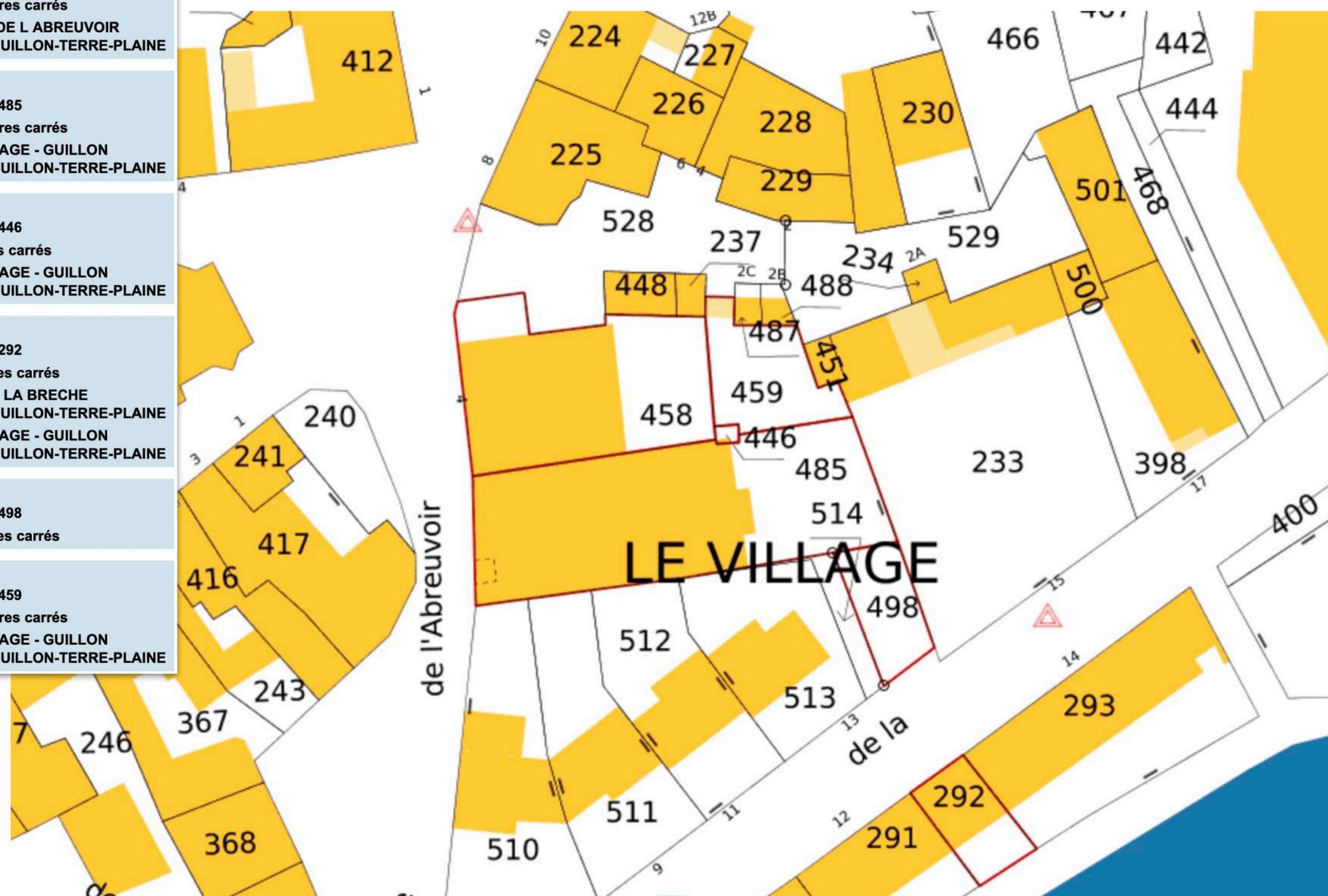
- Maison de Santé implantée dans un bâtiment 2 rue de l'Abreuvoir à GUILLONN EN TERRE PLAINE



# Contexte

- Cadastre

<b>Références de la parcelle 000 AK 458</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 458</b>
Contenance cadastrale	<b>346 mètres carrés</b>
Adresse	<b>4 RUE DE L ABREUVOIR 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>
<b>Références de la parcelle 000 AK 485</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 485</b>
Contenance cadastrale	<b>499 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE VILLAGE - GUILLON 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>
<b>Références de la parcelle 000 AK 446</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 446</b>
Contenance cadastrale	<b>3 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE VILLAGE - GUILLON 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>
<b>Références de la parcelle 000 AK 292</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 292</b>
Contenance cadastrale	<b>75 mètres carrés</b>
Adresse	<b>RUE DE LA BRECHE 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>
Adresse	<b>LE VILLAGE - GUILLON 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>
<b>Références de la parcelle 000 AK 498</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 498</b>
Contenance cadastrale	<b>80 mètres carrés</b>
<b>Références de la parcelle 000 AK 459</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AK 459</b>
Contenance cadastrale	<b>115 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE VILLAGE - GUILLON 89420 GUILLON-TERRE-PLAINE</b>

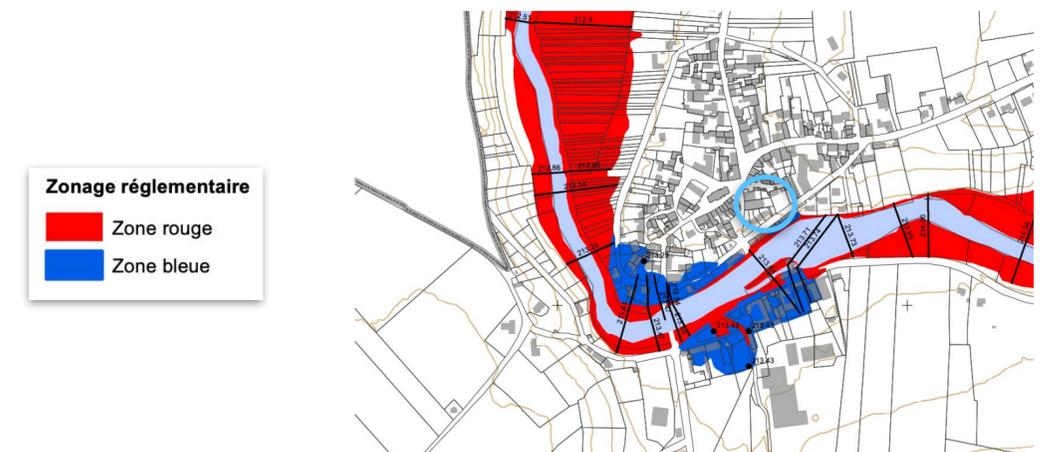
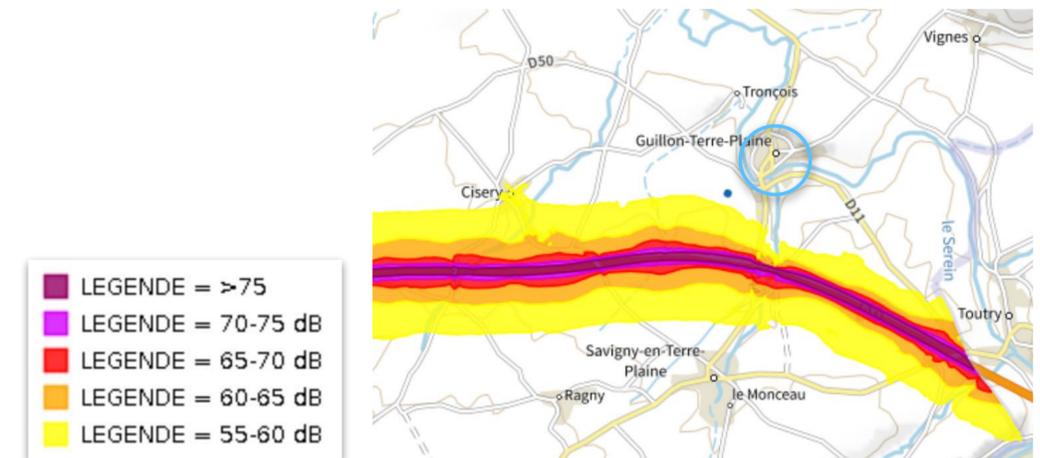


# Contraintes de site(s)



# Contrainte de site

- Données géophysiques et topographie : dénivelé à prendre en compte
- Urbanisme : R.N.U. Contraintes sur le projet envisagé (implantation, stationnement)
- Service du Patrimoine : non concerné
- Servitudes : pas de contraintes particulières
- Bruit : site hors zone d'influence autoroute
- P.P.R.I. : site hors zone
- Risques majeurs : pas de contraintes spécifiques
- en dehors des contraintes réglementaires



# Résultats audits pathologiques et fonctionnel



# Synthèse audit technique

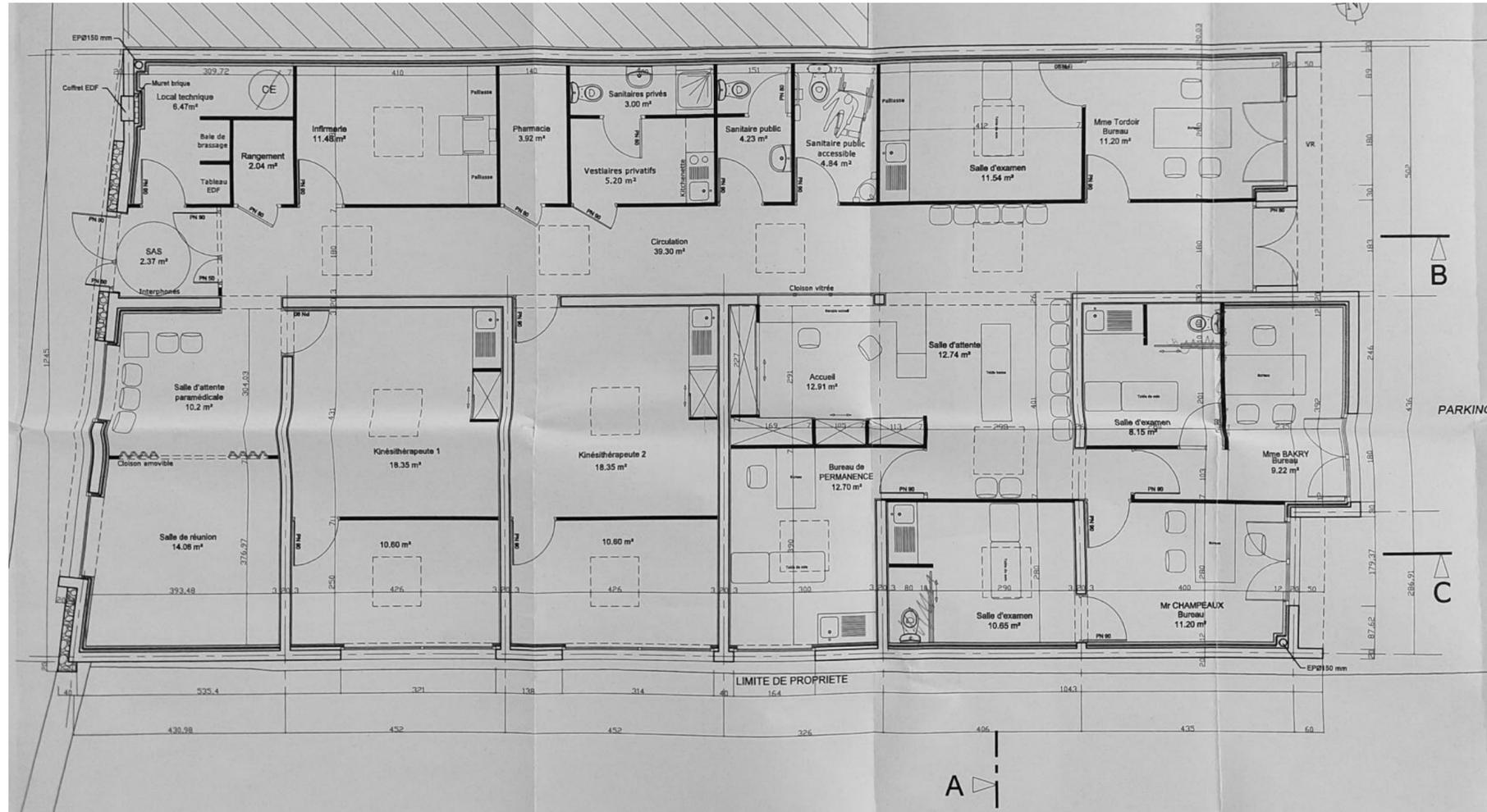
- Bon état général de la Maison de Santé actuelle



# Surfaces disponibles - Maison de santé + grange

Maison de Santé - Surfaces existantes

- Maison de Santé actuelle



Grange attenante : 198 m<sup>2</sup> + environ 95 m<sup>2</sup> mezzanine

**TOTAL DISPONIBLE : environ 560 m<sup>2</sup>**

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )
SAS	2,37
Local technique	6,47
Rangement	2,04
Circulation	39,30
Infirmierie	11,48
Pharmacie	3,92
Vestiaires privatifs	5,20
Sanitaires privés	3,00
Sanitaire public	4,23
Sanitaire public accessible	4,84
Salle d'examen	11,54
Bureau	11,20
Bureau	9,22
Salle d'examen	8,15
Bureau	11,20
Salle d'examen	10,65
Salle d'attente	12,74
Accueil	12,91
Bureau de permanence	12,70
Kinésithérapeute 1	18,35
Salle 1	10,50
Kinésithérapeute 2	18,35
Salle 2	10,80
Salle d'attente paramédicale	10,2
Salle de réunion	14,06
<b>TOTAL</b>	<b>265,42</b>

# Synthèse audit technique

- Grange : un pan de couverture à reprendre, chainages à réaliser, bâtiment apte à la réhabilitation



# Synthèse audit fonctionnel

- Abords : stationnement difficile, disponibilité de la place PMR, accessibilité
- Pôle Accueil : à redéfinir (emplacement accueil physique, espaces d'attente)
- Pôle Administratif : locaux insuffisants (manque bureaux)
- Locaux du personnel : locaux insuffisants et mal adaptés (salle de pause, salle de réunion, vestiaires)
- Problèmes de confidentialité (acoustique), mauvais confort thermique
- Problèmes électriques et téléphoniques

# Description des besoins

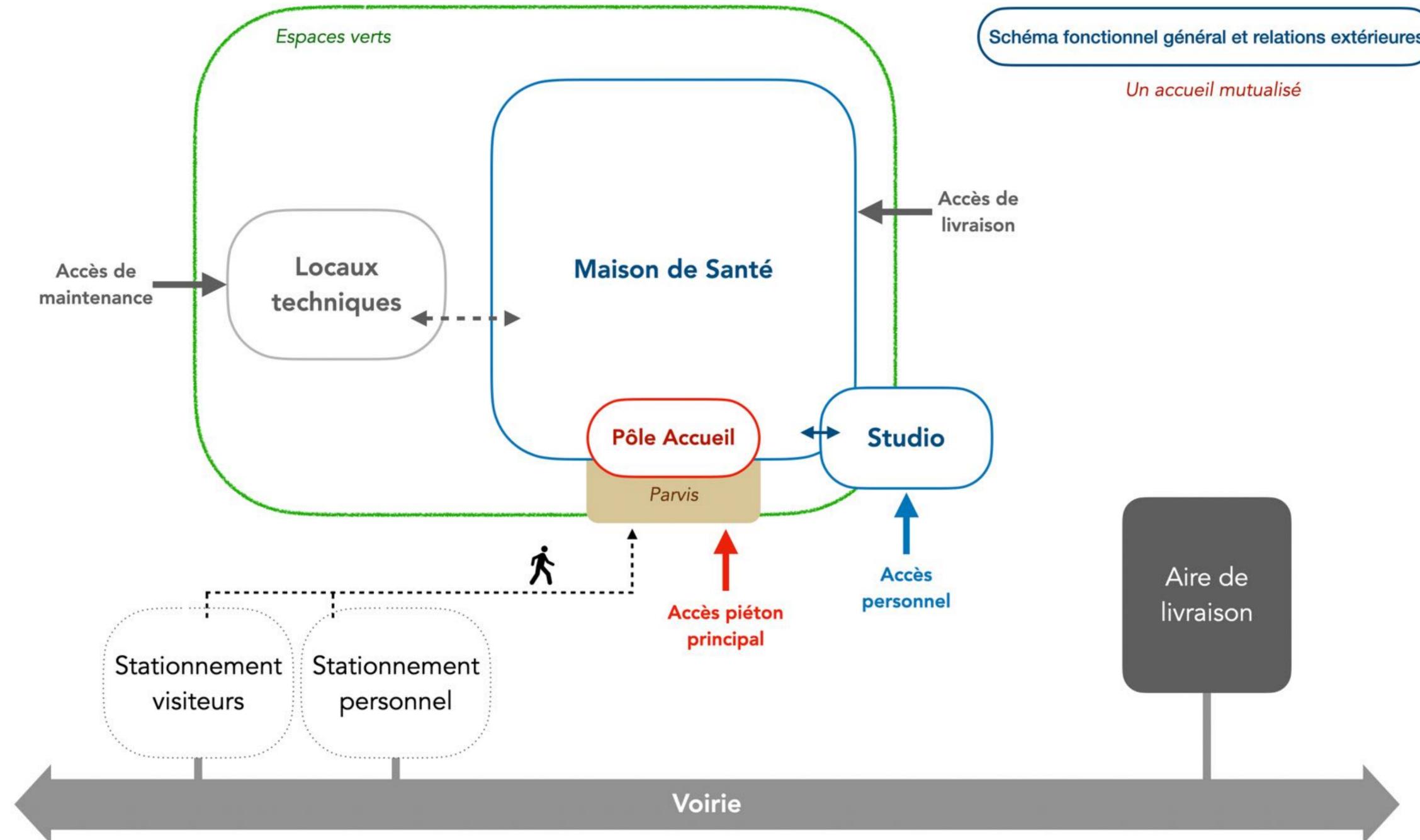


# Descriptif des besoins

- Permettre l'accueil de professionnels de santé supplémentaires (kinésithérapeutes notamment) par l'intermédiaire d'une augmentation de capacité
- Permettre une réorganisation fonctionnelle des locaux
- Apporter une réponse aux désordres et dysfonctionnements actuellement rencontrés
- Apporter une possibilité d'hébergement pour un interne

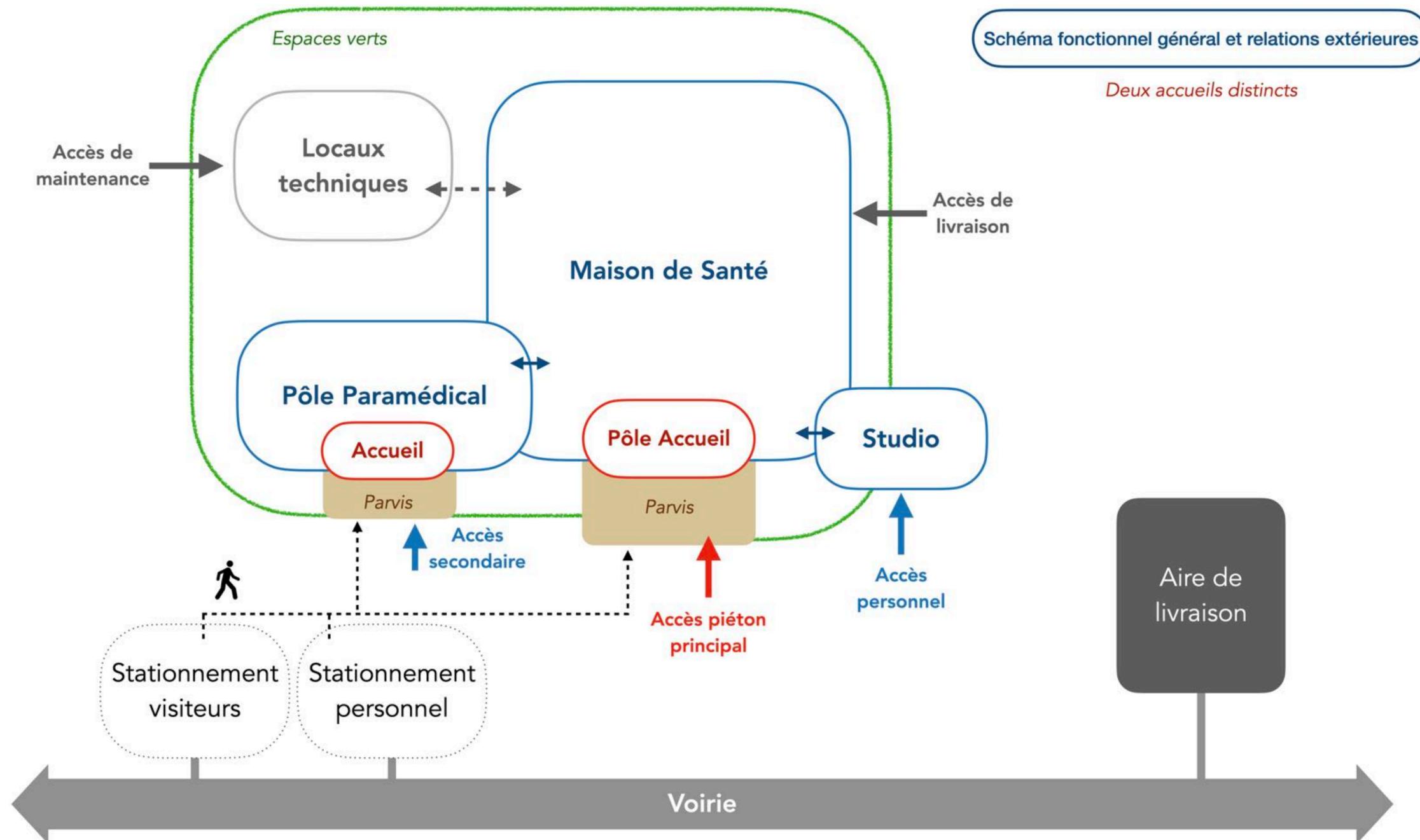
# Concept programmatique

- Organisation fonctionnelle générale de site



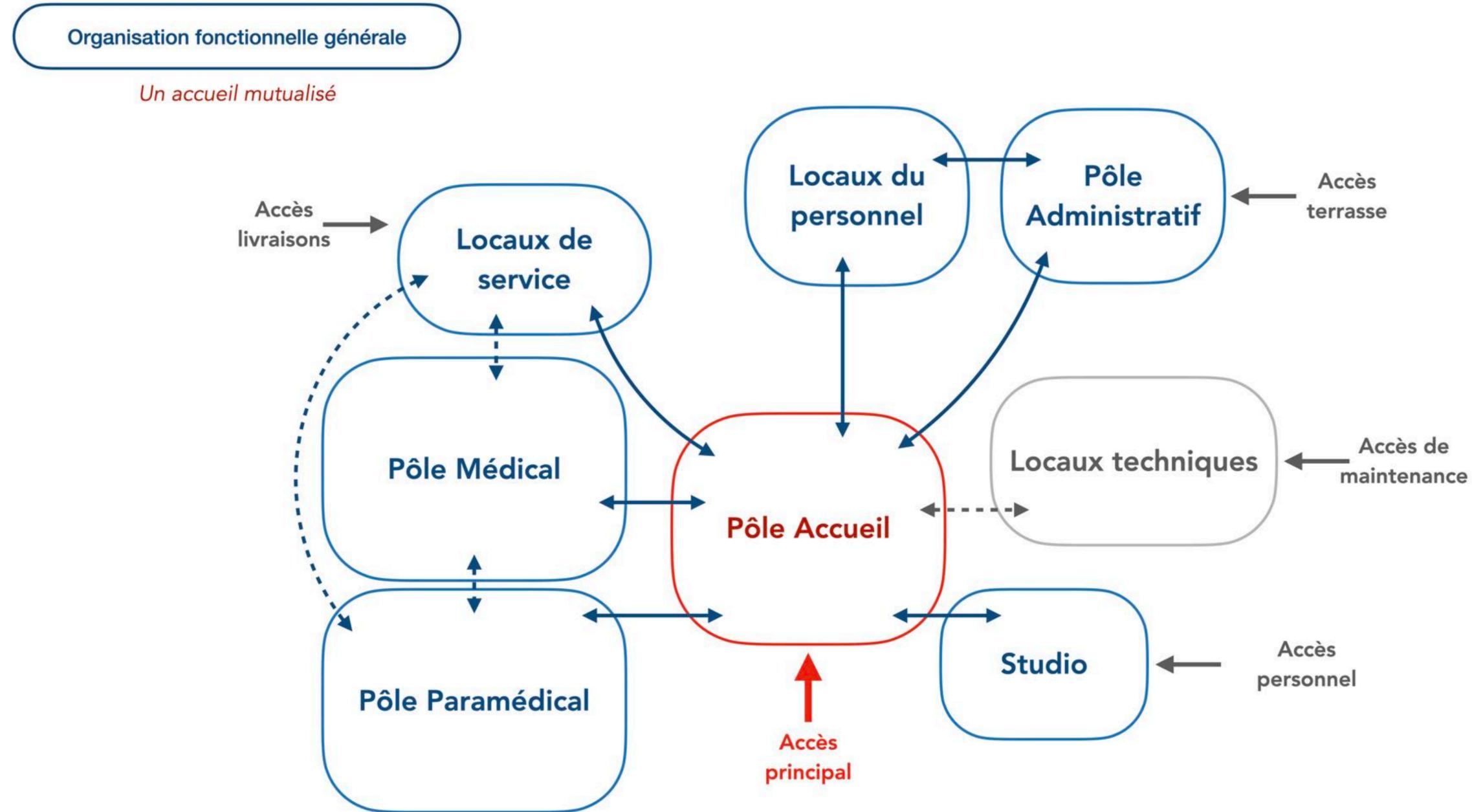
# Concept programmatique

- Organisation fonctionnelle générale de site



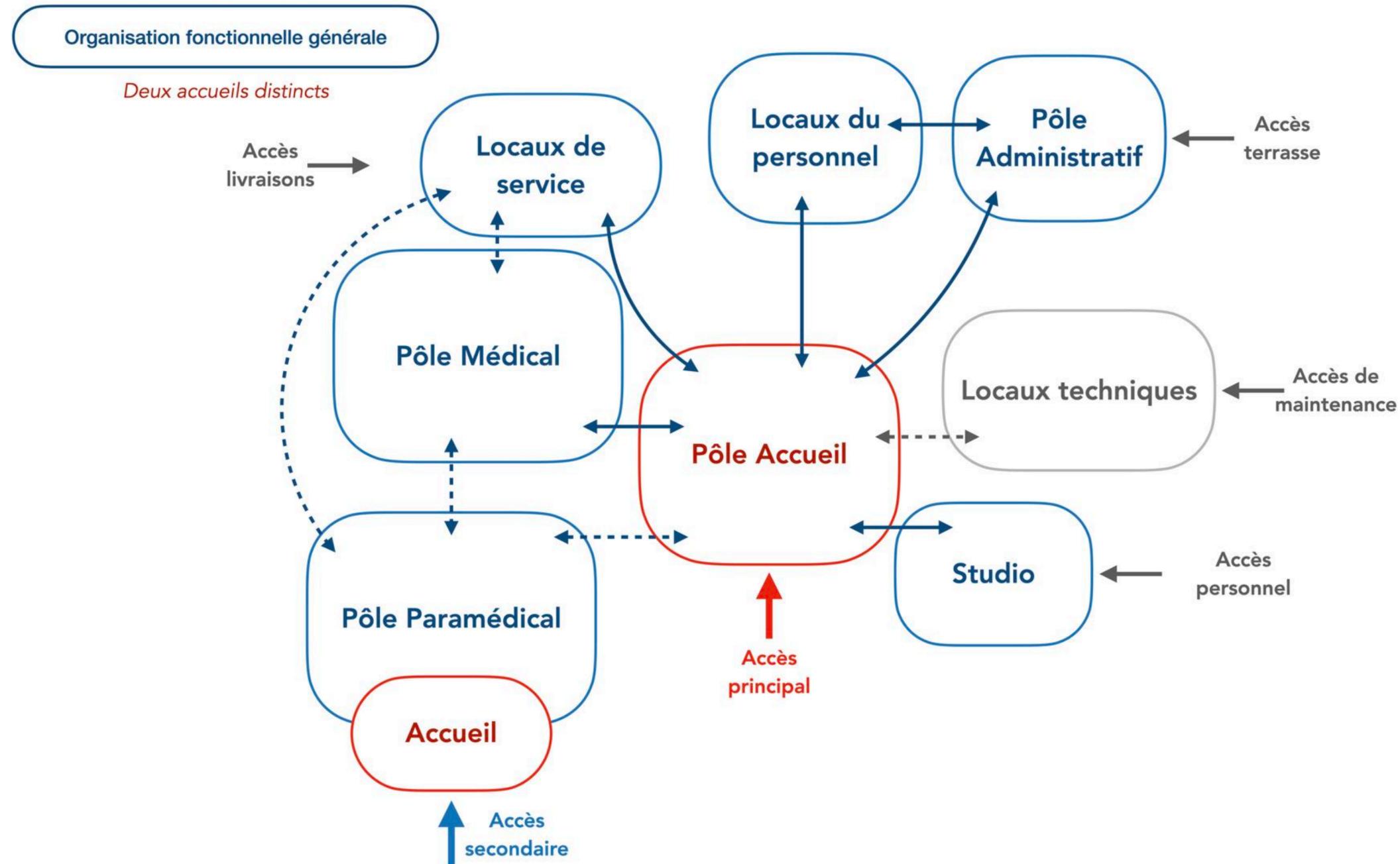
# Concept programmatique

- Organisation fonctionnelle générale de l'établissement - base



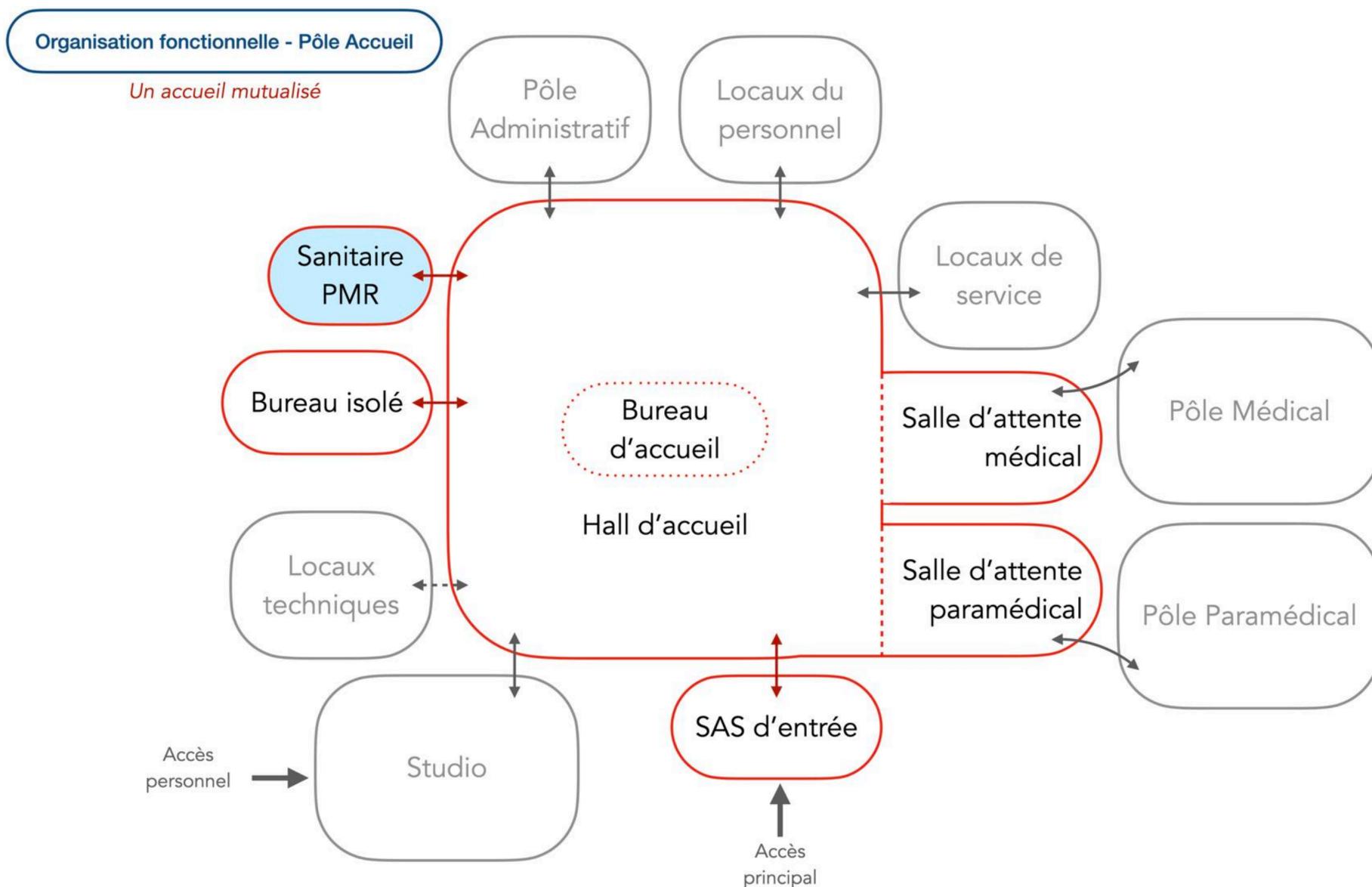
# Concept programmatique

- Organisation fonctionnelle générale de l'établissement - autre proposition



# Concept programmatique

- Pôle Accueil



Pôle	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Qté	Surface totale (m <sup>2</sup> )
<b>Pôle Accueil</b>				
	SAS d'entrée	8	1	8
	Hall d'accueil	20	1	20
	Salle d'attente paramédical	20	1	20
	Salle d'attente médical	20	1	20
	Bureau d'accueil (2 PT)	18	1	18
	Bureau isolé (1 PT)	15	1	15
	Sanitaire PMR mixte	5	1	5
	<b>Sous-total Accueil</b>			<b>106</b>





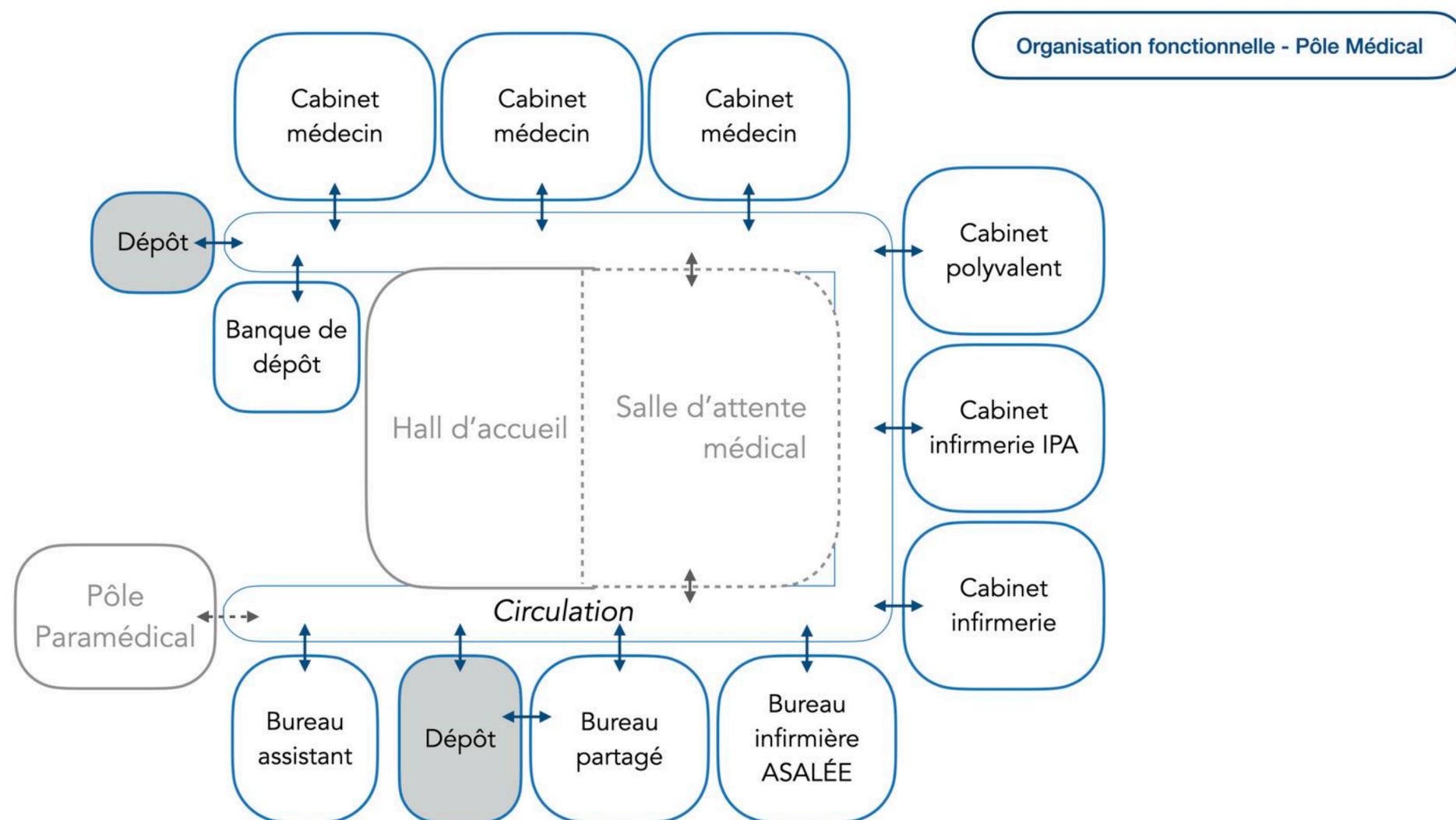






# Concept programmatique

- Pôle Médical



Pôle	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Qté	Surface totale (m <sup>2</sup> )
<b>Pôle Médical</b>				
	Cabinet médecin	25	3	75
	Cabinet polyvalent	25	1	25
	Bureau assistant	15	1	15
	Bureau partagé	20	1	20
	Dépôt bureau partagé	12	1	12
	Cabinet infirmerie	15	1	15
	Cabinet infirmier IPA	15	1	15
	Bureau infirmière ASALÉE	15	1	15
	Banque de dépôt	5	1	5
	Dépôt	8	1	8
<b>Sous-total Consultation</b>				<b>205</b>





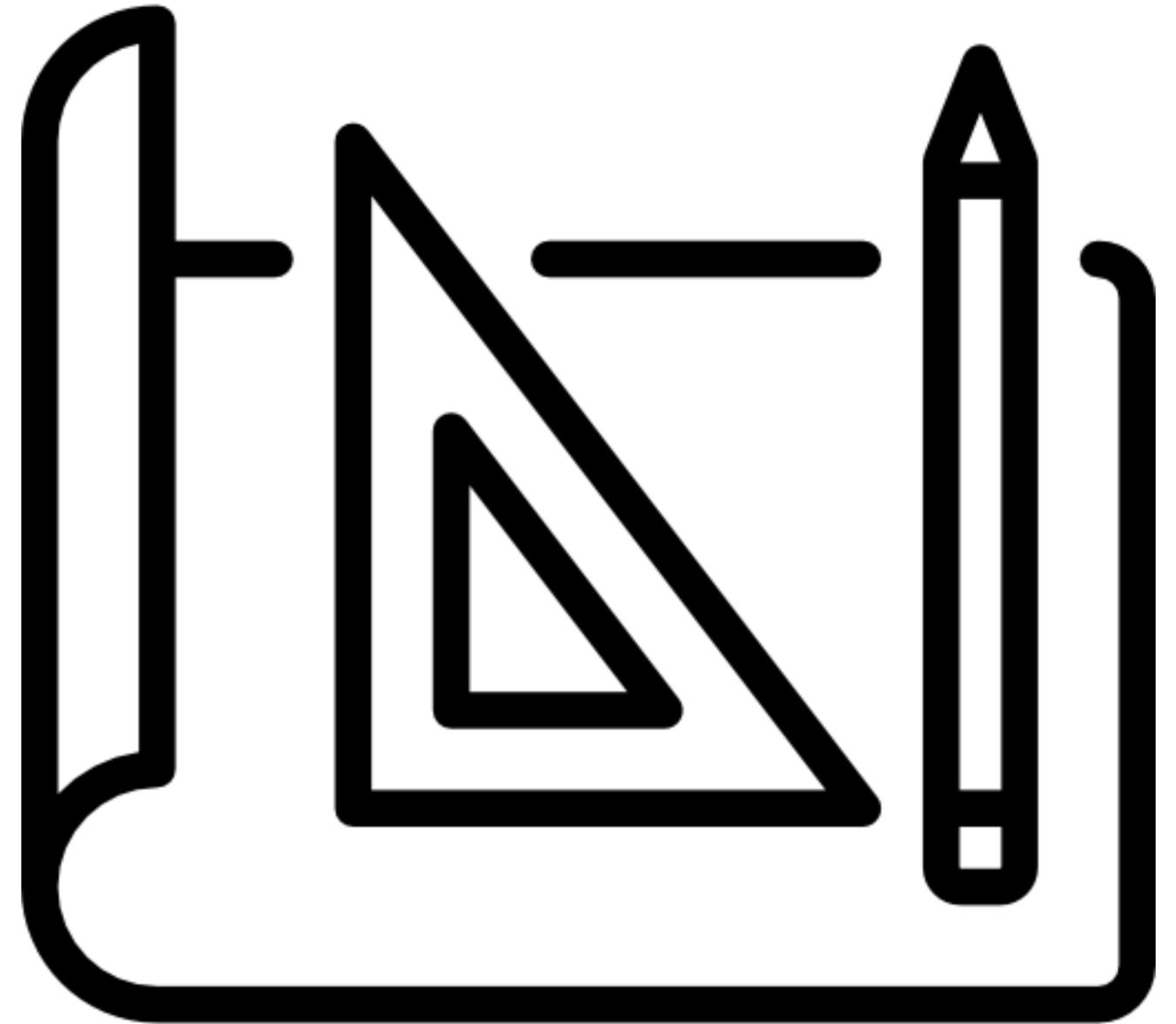
# Concept programmatique

- Récapitulatif

Pôle	S.U. m <sup>2</sup>	S.D.O. m <sup>2</sup>
Pôle Accueil	106,00	125,50
Pôle Administratif	65,00	81,25
Locaux du personnel	16,00	20,00
Pôle Paramédical	256,00	320,00
Pôle Médical	205,00	256,25
Locaux de service	42,00	52,50
Studio	25,00	29,50
Locaux techniques	53,00	62,54
<b>TOTAL</b>	<b>768,00</b>	<b>947,54</b>

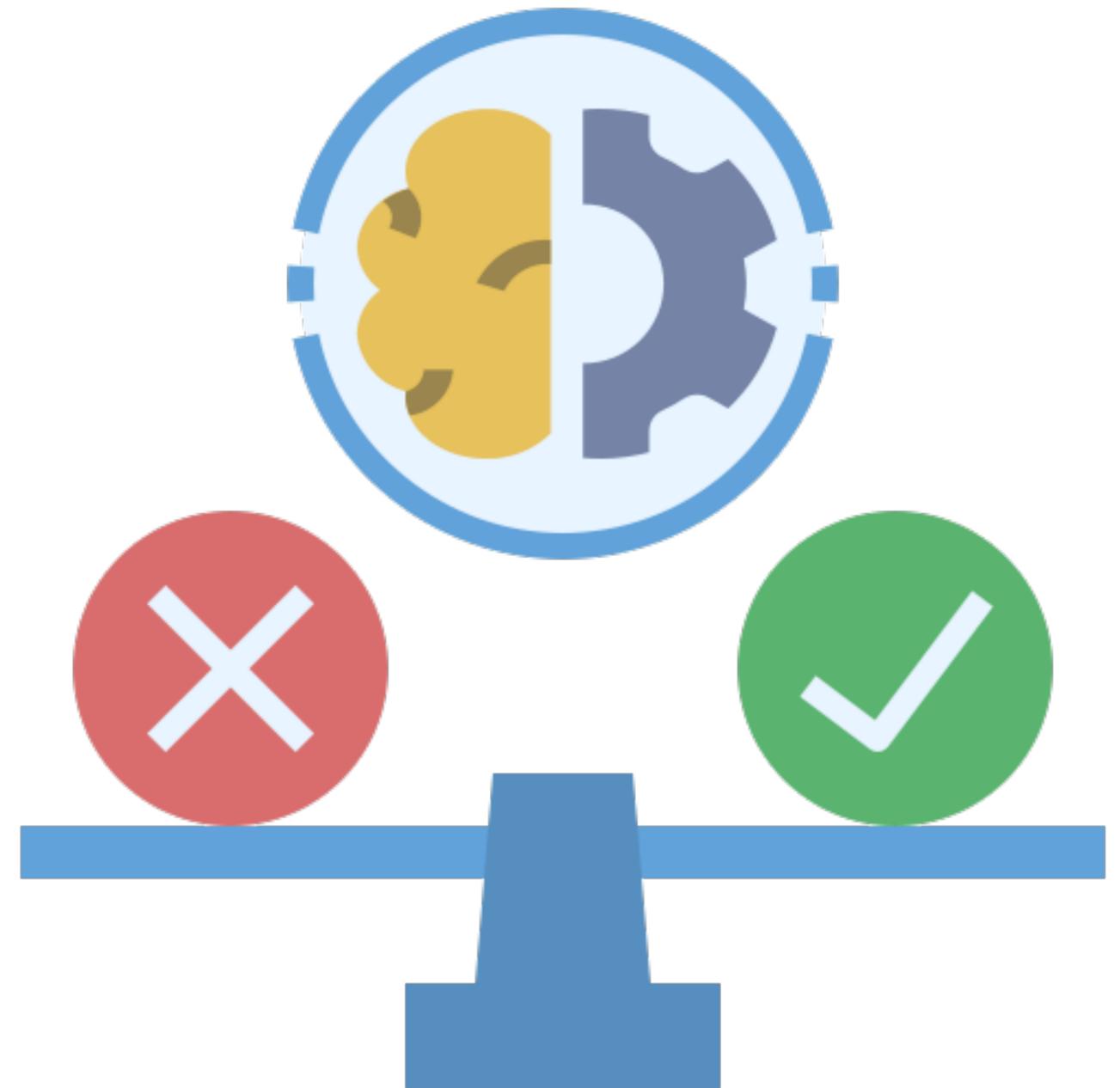
# Le Projet

- **Hypothèse 1** : réalisation du projet dans l'emprise actuelle des deux bâtiments
- **Hypothèse 2** : construction d'un nouveau bâtiment
- **Hypothèse 3** : réalisation du projet dans l'emprise actuelle des deux bâtiments et construction d'une extension



# Hypothèse 1

Aménagement des locaux existants et de la grange



# Hypothèse 1

- Adaptations prises en compte :
  - Diminution sas d'entrée, salles d'attente, bureau accueil et bureau isolé
  - Diminution surface dépôt administratif, mutualisation salle de réunion et salle de pause, mutualisation espace repro / fournitures avec le dépôt
  - *Pôle Paramédical* : diminution plateau technique ( $\rightarrow 54 \text{ m}^2$ ), diminution surface bureau et nombre de box (3), pas de salle polyvalente, pas de bureau podologue ni de local préparation
  - *Pôle Médical* : diminution surface bureau assistant, bureau partagé, banque dépôt, cabinet infirmier IPA et bureau infirmière ASALÉE
  - *Locaux de service* : pas de buanderie, baisse dépôt produits médicaux
  - *Locaux techniques* : local CVC sur toiture
  - Diminution espace conteneurs, pas de terrasse ni d'aire de livraison

# Hypothèse 1

- Simulation spatiale

Hypothèse 1 - Simulation spatiale



# Hypothèse 1

Hypothèse 1 - Simulation spatiale

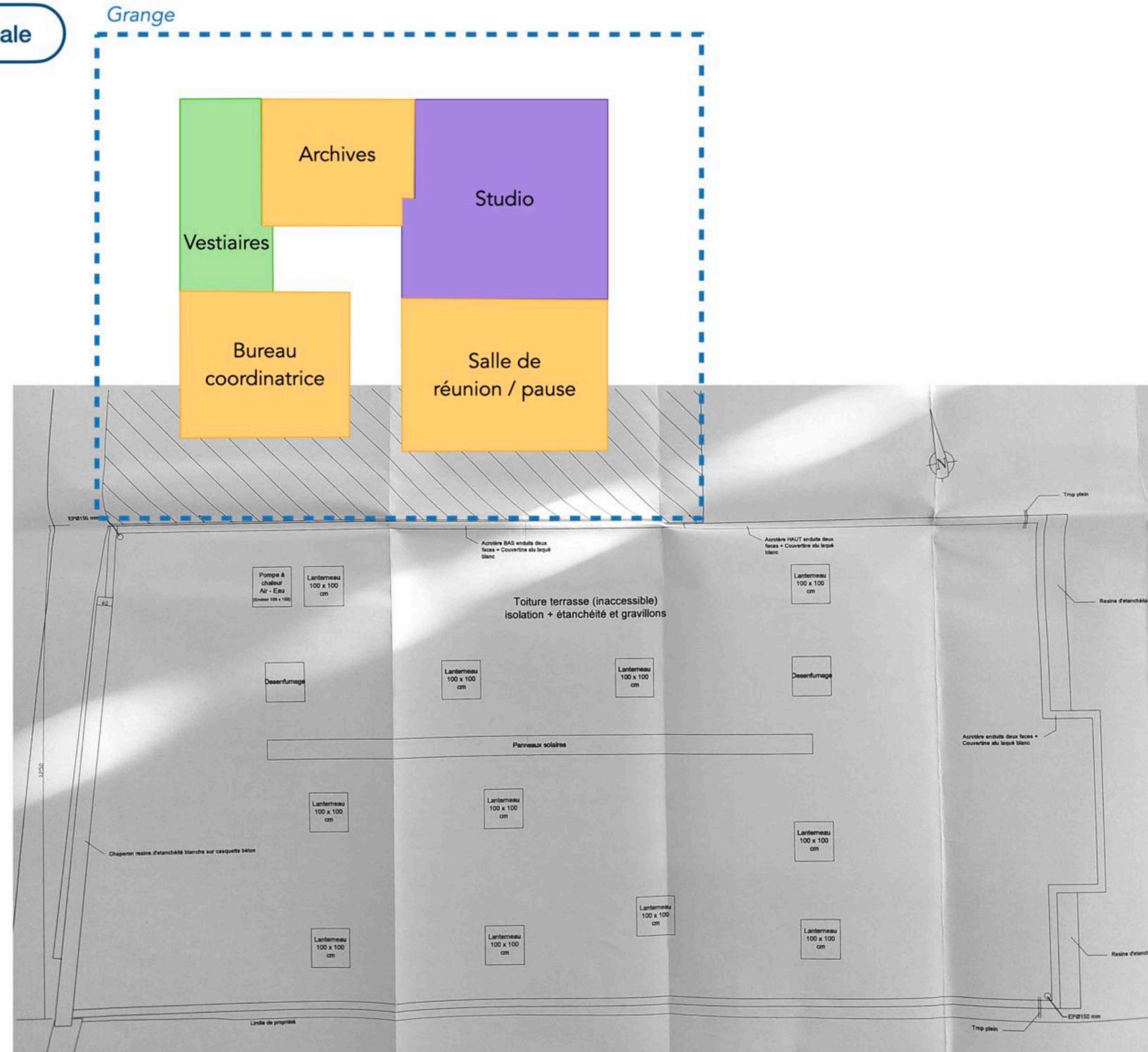
Rez-de-chaussée



# Hypothèse 1

Hypothèse 1 - Simulation spatiale

1er étage



# Hypothèse 1 - phasage

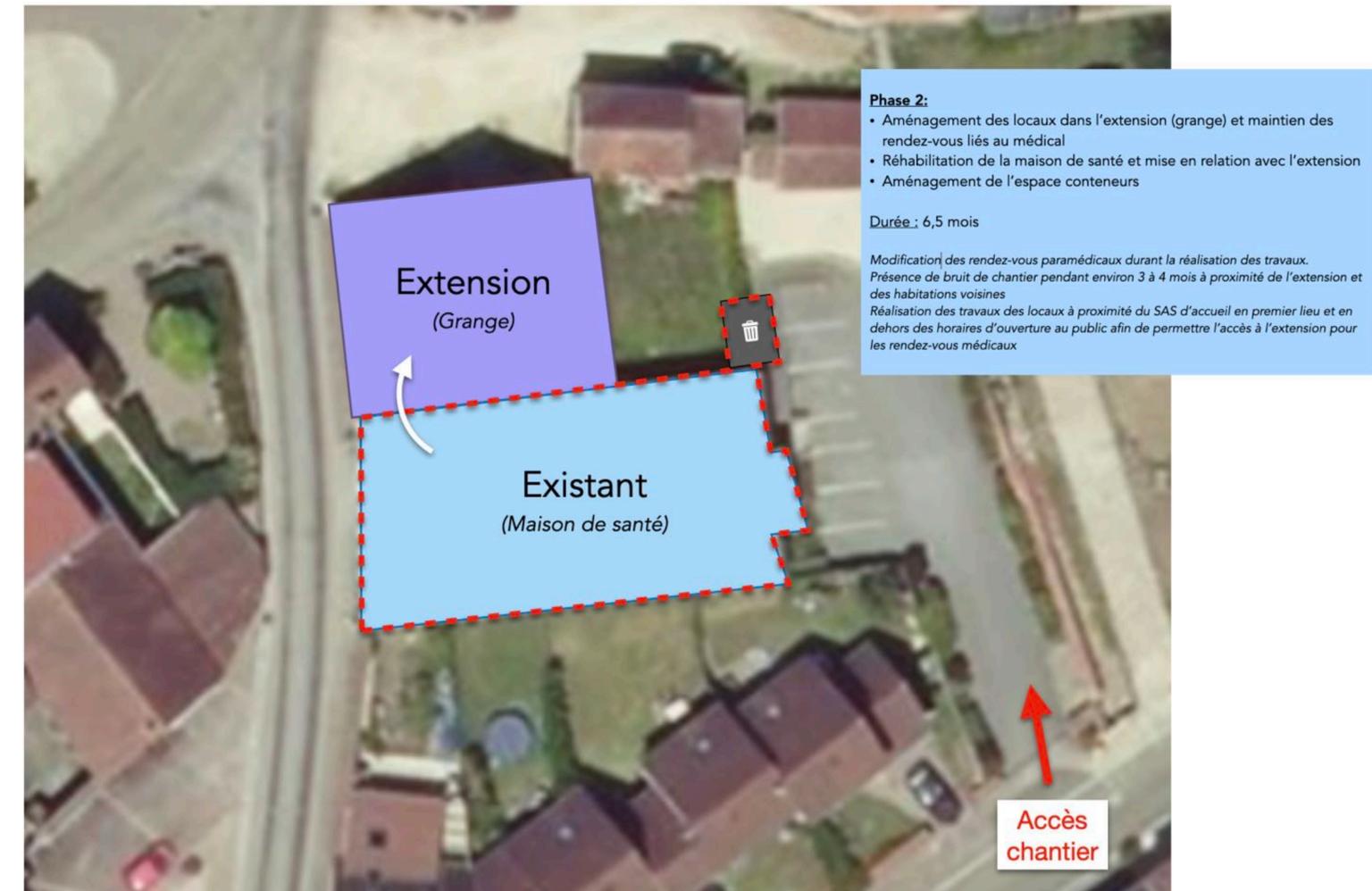
## Hypothèse 1 - Phasage des travaux

### Phase 1

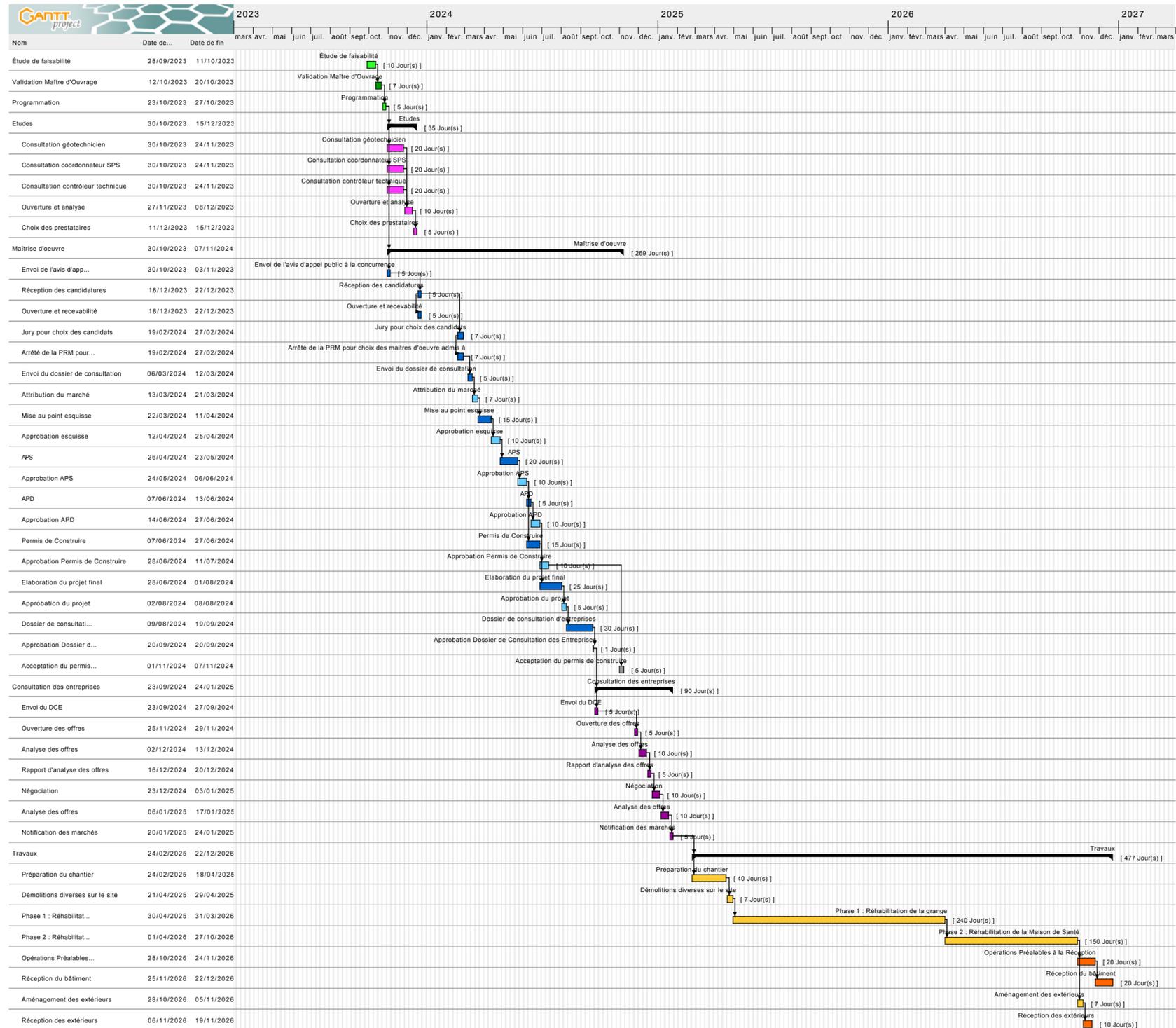


## Hypothèse 1 - Phasage des travaux

### Phase 2



# Hypothèse 1 - planning



**Conception : 10 mois environ**

**Réalisation : 20 mois (16 mois de travaux)**

# Hypothèse 1 - faisabilité financière

## Phase 1 : Réhabilitation de la grange

Typologie	Prix unitaire €/HT/ m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Réhabilitation</b>			
Déconstruction intérieure	55,00 €	238	13 090,00 €
Gros oeuvre / ossature	150,00 €	272	40 800,00 €
Couverture zinguerie (remaniement)	150,00 €	326	48 960,00 €
Electricité CF cf	200,00 €	272	54 400,00 €
Chauffage	100,00 €	272	27 200,00 €
Plomberie	40,00 €	272	10 880,00 €
Ventilation mécanique	100,00 €	272	27 200,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	450,00 €	272	122 400,00 €
Serrurerie	25,00 €	272	6 800,00 €
Menuiseries intérieures	65,00 €	272	17 680,00 €
Cloisons	90,00 €	272	24 480,00 €
Faux-plafond	90,00 €	272	24 480,00 €
Revêtements de sols	90,00 €	272	24 480,00 €
Revêtements muraux	90,00 €	272	24 480,00 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	15,00 €	272	4 080,00 €
Signalétique	12,00 €	272	3 264,00 €
<b>TOTAL Réhabilitation</b>	<b>1 745,13 €</b>		<b>474 674,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 1</b>			<b>474 674,00 €</b>

## Phase 2 : Réhabilitation de la maison de santé

Typologie	Prix unitaire €/HT/ m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Réhabilitation</b>			
Déconstruction intérieure	55,00 €	319	17 545,00 €
Gros oeuvre / ossature	80,00 €	307	24 557,60 €
Couverture zinguerie (remaniement)	150,00 €	368	55 254,60 €
Electricité CF cf	165,00 €	307	50 650,05 €
Chauffage	50,00 €	307	15 348,50 €
Plomberie	45,00 €	307	13 813,65 €
Ventilation mécanique	100,00 €	307	30 697,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	200,00 €	307	61 394,00 €
Serrurerie	25,00 €	307	7 674,25 €
Menuiseries intérieures	50,00 €	307	15 348,50 €
Cloisons	80,00 €	307	24 557,60 €
Faux-plafond	80,00 €	307	24 557,60 €
Revêtements de sols	80,00 €	307	24 557,60 €
Revêtements muraux	60,00 €	307	18 418,20 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	15,00 €	307	4 604,55 €
Signalétique	12,00 €	307	3 683,64 €
<b>TOTAL Réhabilitation</b>	<b>1 279,16 €</b>		<b>392 662,34 €</b>
<b>Aménagements extérieurs</b>			
Espace conteneurs	30,00 €	12	360,00 €
<b>TOTAL Aménagements extérieurs</b>			<b>360,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 2</b>	<b>1 280,33 €</b>		<b>393 022,34 €</b>
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX</b>			<b>867 696,34 €</b>

# Hypothèse 1 - faisabilité financière

HONORAIRES DIVERS			
Maîtrise d'oeuvre Base + EXE	867 696,34 €	11,0 %	95 446,60 €
OPC	867 696,34 €	1,5 %	13 015,45 €
Etude de sol	10 000,00 €	1	10 000,00 €
Contrôle technique	867 696,34 €	0,8 %	6 941,57 €
Coordination SPS	867 696,34 €	0,6 %	5 206,18 €
Coordination SSI	867 696,34 €	0,0 %	0,00 €
Infiltrométrie	5,00 €	557	2 785,00 €
Diagnostic démolition	8 500,00 €	1	8 500,00 €
Géomètre	7 500,00 €	1	7 500,00 €
Location bâtiments modulaires	0,00 €	0	0,00 €
Frais de concours 4 candidats	5 726,80 €	0	0,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES DIVERS</b>			<b>149 394,79 €</b>
<b>TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES DIVERS</b>			<b>1 017 091,13 €</b>

DEPENSES ANNEXES			
Actualisation & révision	1017091,13	8,5 %	86 452,75 €
Aléas	1017091,13	10,0 %	101 709,11 €
Assurance Dommages Ouvrages	1017091,13	2,0 %	20 341,82 €
Seuil tolérance Moe	867696,34	3,0 %	26 030,89 €
Seuil tolérance travaux	867696,34	3,0 %	26 030,89 €
Conduite d'opération	1017091,13	0	0,00 €
Déménagement	0,00 €	0	0,00 €
Frais administratifs	15 000,00 €	1	15 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES ANNEXES</b>			<b>280 845,46 €</b>
<b>RECAPITULATIF PAR POSTE</b>			
TRAVAUX			<b>867 696,34 €</b>
HONORAIRES DIVERS			<b>149 394,79 €</b>
DEPENSES ANNEXES			<b>280 845,46 €</b>
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>			<b>1 297 936,59 €</b>
T.V.A.	1 297 936,59 €	20 %	<b>259 587,32 €</b>
<b>MONTANT TOTAL OPERATION TTC</b>			<b>1 557 523,91 €</b>

# Hypothèse 1 - évaluation des coûts

## Evaluation coûts d'entretien et de maintenance - Maison de santé- Hypothèse 1

### Données relatives à la maintenance et à l'entretien du bâtiment

Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Energie</b>			
Etablissement	Gaz (abonnement)	0,00 €	350,28 € par mois - consommation comprise entre 30 000 et 300 000 KWh
Etablissement	Electricité (abonnement)	217,20 €	217,2 € par mois - tarif bleu base 9 KVA - 1 abonnement
	Autres	95,00 €	Eau - un seul abonnement pour l'ensemble de l'établissement
<b>Sécurité et sureté</b>		720,00 €	Abonnement télésurveillance
<b>Entretien et maintenance périodique</b>			
	Chauffage	1 000,00 €	Entretien chaufferie
	Ascenseur	0,00 €	Pas d'ascenseur
	Ventilation	300,00 €	Concerne la V.M.C
<b>Nettoyage</b>		10 400,00 €	Agents d'entretien internes
<b>Autres services</b>			
	<b>TOTAL</b>	<b>2 332,20 €</b>	<b>Hors taxes, hors frais de ménage courant</b>

### Données relatives à l'exploitation du bâtiment

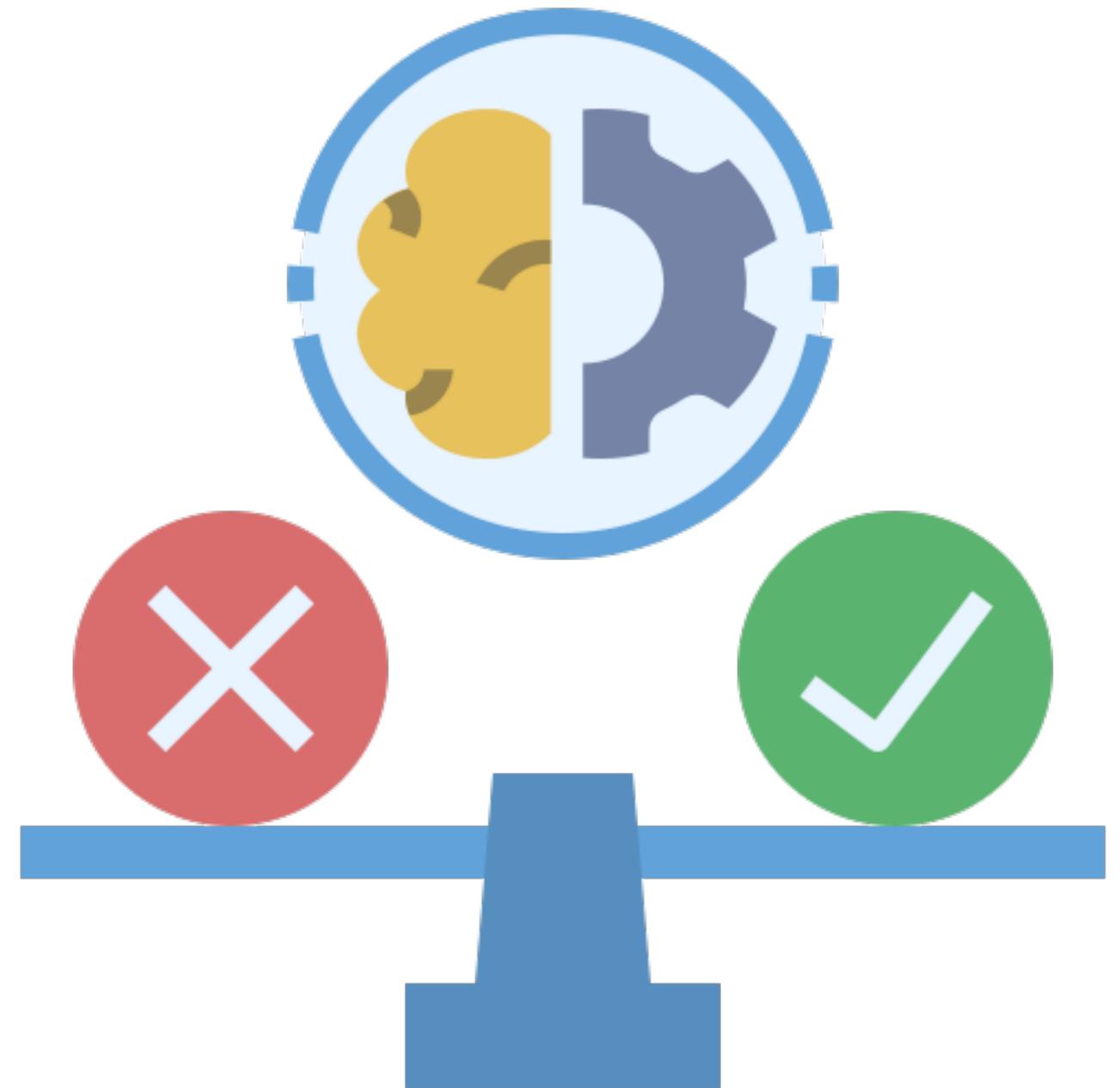
Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Consommables fossiles</b>			
Etablissement - gaz	Chauffage	0,00 €	Pas d'installations gaz
Etablissement - gaz	ECS	0,00 €	Pas d'installations gaz
<b>Electricité</b>			
Equipements Maison de santé	Equipements et éclairage	2 592,04 €	
Equipements Grange	Equipements et éclairage	2 296,75 €	
Chauffage Maison de santé	Chauffage électrique	5 780,93 €	Base : 85 KWh/m²/an
Chauffage Grange	Chauffage électrique	4 218,42 €	Base : 70 KWh/m²/an
ECS	ECS	156,00 €	Environ 40 m³ / an
<b>Eau</b>			
Sanitaires	Consommation	525,00 €	Environ 210 m³ / an
Personnel (office)	Consommation	37,50 €	Environ 15 m³ / an
Médical / Paramédical	Consommation	425,00 €	Environ 170 m³ / an
	Arrosage	0,00 €	
<b>Extérieurs</b>			
	Espaces verts	0,00 €	
	Nettoyage extérieurs	0,00 €	
<b>Entretien courant</b>			
	Provision pour entretien	6 000,00 €	Provision moyenne répartie (moindre au début)
	<b>TOTAL</b>	<b>16 031,64 €</b>	<b>Hors taxes, hors provision pour entretien</b>
	<b>MONTANT TOTAL</b>	<b>18 363,84 €</b>	<b>Hors taxes</b>
<b>Poste</b>		<b>Gains € / an</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Énergies renouvelables</b>			
Panneaux photovoltaïques	Panneaux et onduleur	1 645,40 €	Surface de 8 panneaux photovoltaïques de 1,9 m², puissance 390 Wc par panneau
	<b>TOTAL</b>	<b>1 645,40 €</b>	<b>Hors taxes</b>

# Hypothèse 1 + & -

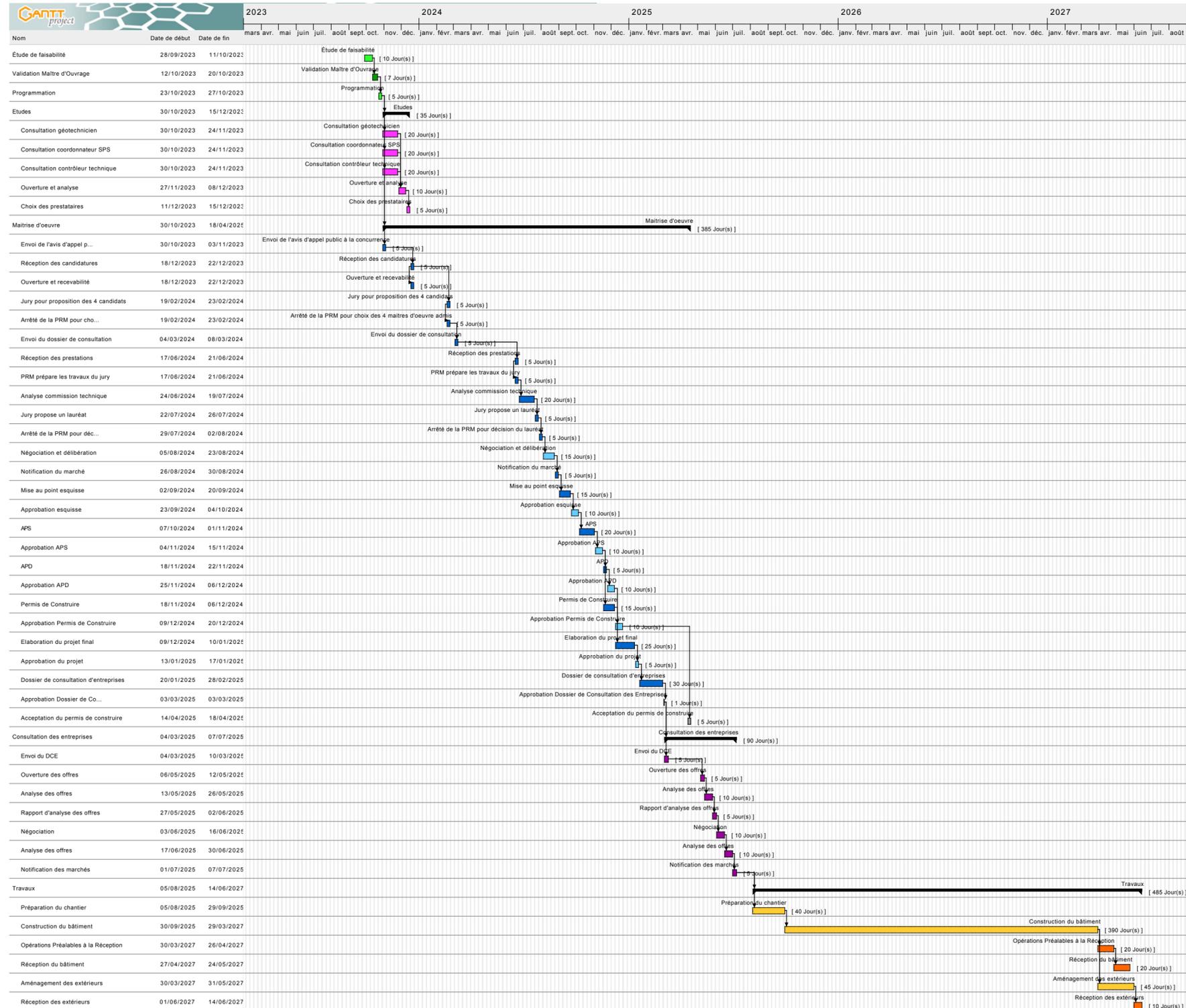
AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rénovation des locaux existants</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surfaces de projet optimisées pour respecter les locaux existants</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximité du centre-ville</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pas d'aménagements extérieurs, notamment pour les stationnements</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Délais de l'opération plus courts</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accès unique à l'établissement</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification des activités paramédicales durant une partie des travaux</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité PMR à traiter à l'extérieur + rampe</li></ul>

# Hypothèse 2

Création d'une  
nouvelle maison de  
santé pluridisciplinaire



# Hypothèse 2 - planning



**Conception : 16 mois environ**

**Réalisation : 21 mois (16,5 mois de travaux)**

# Hypothèse 2 - faisabilité financière

## Construction de l'établissement

Typologie	Prix unitaire €/HT/m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Préparation terrain</b>			
Défrichage	2,00 €	1 600	3 200,00 €
Plateforme de travail	40,00 €	1 500	60 000,00 €
<b>TOTAL Préparation</b>			<b>63 200,00 €</b>
<b>Construction</b>			
Terrassement	50,00 €	1138	56 900,00 €
Gros oeuvre / ossature	450,00 €	947	426 150,00 €
Couverture zinguerie	200,00 €	1138	227 600,00 €
Electricité CF cf	220,00 €	947	208 340,00 €
Plomberie	65,00 €	947	61 555,00 €
Ventilation / Climatisation / Chauffage	120,00 €	947	113 640,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	600,00 €	947	568 200,00 €
Serrurerie	35,00 €	947	33 145,00 €
Menuiseries intérieures	70,00 €	947	66 290,00 €
Cloisons	110,00 €	947	104 170,00 €
Faux-plafond	90,00 €	947	85 230,00 €
Revêtements de sols	90,00 €	947	85 230,00 €
Revêtements muraux	75,00 €	947	71 025,00 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	20,00 €	947	18 940,00 €
Signalétique	12,00 €	947	11 364,00 €
Raccordements énergétiques	30 000,00 €	2	60 000,00 €
Equipements de cuisine	0,00 €	0	0,00 €
<b>TOTAL bâtiment</b>	<b>2320,78 €</b>		<b>2 197 779,00 €</b>

<b>Aménagements extérieurs</b>			
Parvis	200,00 €	50	10 000,00 €
Stationnement	100,00 €	875	87 500,00 €
Aire de livraison	100,00 €	80	8 000,00 €
Terrasse	100,00 €	30	3 000,00 €
Espaces verts	18,00 €	2 000	36 000,00 €
Réseau d'évacuation	15,00 €	1 982	29 730,00 €
<b>TOTAL Aménagements extérieurs</b>			<b>174 230,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 1</b>			<b>2 435 209,00 €</b>
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX</b>			<b>2 435 209,00 €</b>

**Bâtiment PASSIF, recours aux matériaux biosourcés, compatible EFFILOGIS**

# Hypothèse 2 - faisabilité financière

HONORAIRES DIVERS			
Maîtrise d'oeuvre Base + EXE	2 435 209,00 €	14,0 %	340 929,26 €
OPC	2 435 209,00 €	2,0 %	48 704,18 €
Etude de sol	10 000,00 €	1	10 000,00 €
Contrôle technique	2 435 209,00 €	0,6 %	14 611,25 €
Coordination SPS	2 435 209,00 €	0,4 %	9 740,84 €
Coordination SSI	2 435 209,00 €	0,0 %	0,00 €
Infiltrométrie	5,00 €	1 138	5 690,00 €
Diagnostic démolition	1 500,00 €	1	1 500,00 €
Géomètre	7 500,00 €	1	7 500,00 €
Location bâtiments modulaires	0,00 €	0	0,00 €
Frais de concours 4 candidats	20 455,76 €	3	61 367,27 €
<b>TOTAL HONORAIRES DIVERS</b>			<b>500 042,80 €</b>
<b>TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES DIVERS</b>			<b>2 935 251,80 €</b>

DEPENSES ANNEXES			
Actualisation & révision	2 935 251,80 €	8,5 %	249 496,40 €
Aléas	2 935 251,80 €	3,0 %	88 057,55 €
Assurance Dommages Ouvrages	2 935 251,80 €	2,0 %	58 705,04 €
Seuil tolérance Moe	2 435 209,00 €	3,0 %	73 056,27 €
Seuil tolérance travaux	2 435 209,00 €	3,0 %	73 056,27 €
Conduite d'opération	2 935 251,80 €	0	0,00 €
Déménagement	10 000,00 €	1	10 000,00 €
Frais administratifs	25 000,00 €	1	25 000,00 €
Achat de terrain	PM		
<b>TOTAL DEPENSES ANNEXES</b>			<b>582 651,53 €</b>
<b>RECAPITULATIF PAR POSTE</b>			
TRAVAUX			<b>2 435 209,00 €</b>
HONORAIRES DIVERS			<b>500 042,80 €</b>
DEPENSES ANNEXES			<b>582 651,53 €</b>
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>			<b>3 517 903,33 €</b>
T.V.A.	3 517 903,33 €	20 %	<b>703 580,67 €</b>
<b>MONTANT TOTAL OPERATION TTC</b>			<b>4 221 484,00 €</b>

# Hypothèse 2 - évaluation des coûts

## Evaluation coûts d'entretien et de maintenance - Maison de santé- Hypothèse 1

Données relatives à la maintenance et à l'entretien du bâtiment			
Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Energie</b>			
Etablissement	Gaz (abonnement)	0,00 €	350,28 € par mois - consommation comprise entre 30 000 et 300 000 KWh
Etablissement	Electricité (abonnement)	217,20 €	217,2 € par mois - tarif bleu base 9 KVA - 1 abonnement
	Autres	95,00 €	Eau - un seul abonnement pour l'ensemble de l'établissement
<b>Sécurité et sureté</b>			
		720,00 €	Abonnement télésurveillance
<b>Entretien et maintenance périodique</b>			
	Chauffage	1 000,00 €	Entretien chaufferie
	Ascenseur	0,00 €	Pas d'ascenseur
	Ventilation	300,00 €	Concerne la V.M.C
<b>Nettoyage</b>			
		10 400,00 €	Agents d'entretien internes
<b>Autres services</b>			
	<b>TOTAL</b>	<b>2 332,20 €</b>	<b>Hors taxes, hors frais de ménage courant</b>

## Données relatives à l'exploitation du bâtiment

Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Consommables fossiles</b>			
Etablissement - gaz	Chauffage	0,00 €	Pas d'installations gaz
Etablissement - gaz	ECS	0,00 €	Pas d'installations gaz
<b>Electricité</b>			
Equipements	Equipements et éclairage	4 889,31 €	
Chauffage	Chauffage électrique	8 397,31 €	Base : 40 KWh/m²/an
ECS	ECS	156,00 €	Environ 40 m³ / an
<b>Eau</b>			
Sanitaires	Consommation	525,00 €	Environ 210 m³ / an
Personnel (office)	Consommation	37,50 €	Environ 15 m³ / an
Médical / Paramédical	Consommation	425,00 €	Environ 170 m³ / an
	Arrosage	0,00 €	
<b>Extérieurs</b>			
	Espaces verts	0,00 €	
	Nettoyage extérieurs	0,00 €	
<b>Entretien courant</b>			
	Provision pour entretien	6 000,00 €	Provision moyenne répartie (moins au début)
	<b>TOTAL</b>	<b>14 430,12 €</b>	<b>Hors taxes, hors provision pour entretien</b>
	<b>MONTANT TOTAL</b>	<b>16 762,32 €</b>	<b>Hors taxes</b>
<b>Poste</b>			
<b>Énergies renouvelables</b>			
Panneaux photovoltaïques	Panneaux et onduleur	2 468,11 €	Surface de 12 panneaux photovoltaïques de 1,9 m², puissance 390 Wc par panneau
	<b>TOTAL</b>	<b>2 468,11 €</b>	<b>Hors taxes</b>

# Hypothèse 2 + & -

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
• Aménagement de l'ensemble des locaux souhaités	• Plus grande distance avec l'EHPAD et le centre ville
• Pas de maintien de service nécessaire	• Coût d'opération plus important
• Amélioration des espaces de stationnement (visiteur et personnel)	• Réalisation d'un concours
• Possibilité d'aménager une pharmacie à proximité du site dans le futur	

## Hypothèse 3

Aménagement des locaux existants et de la grange, construction d'une extension



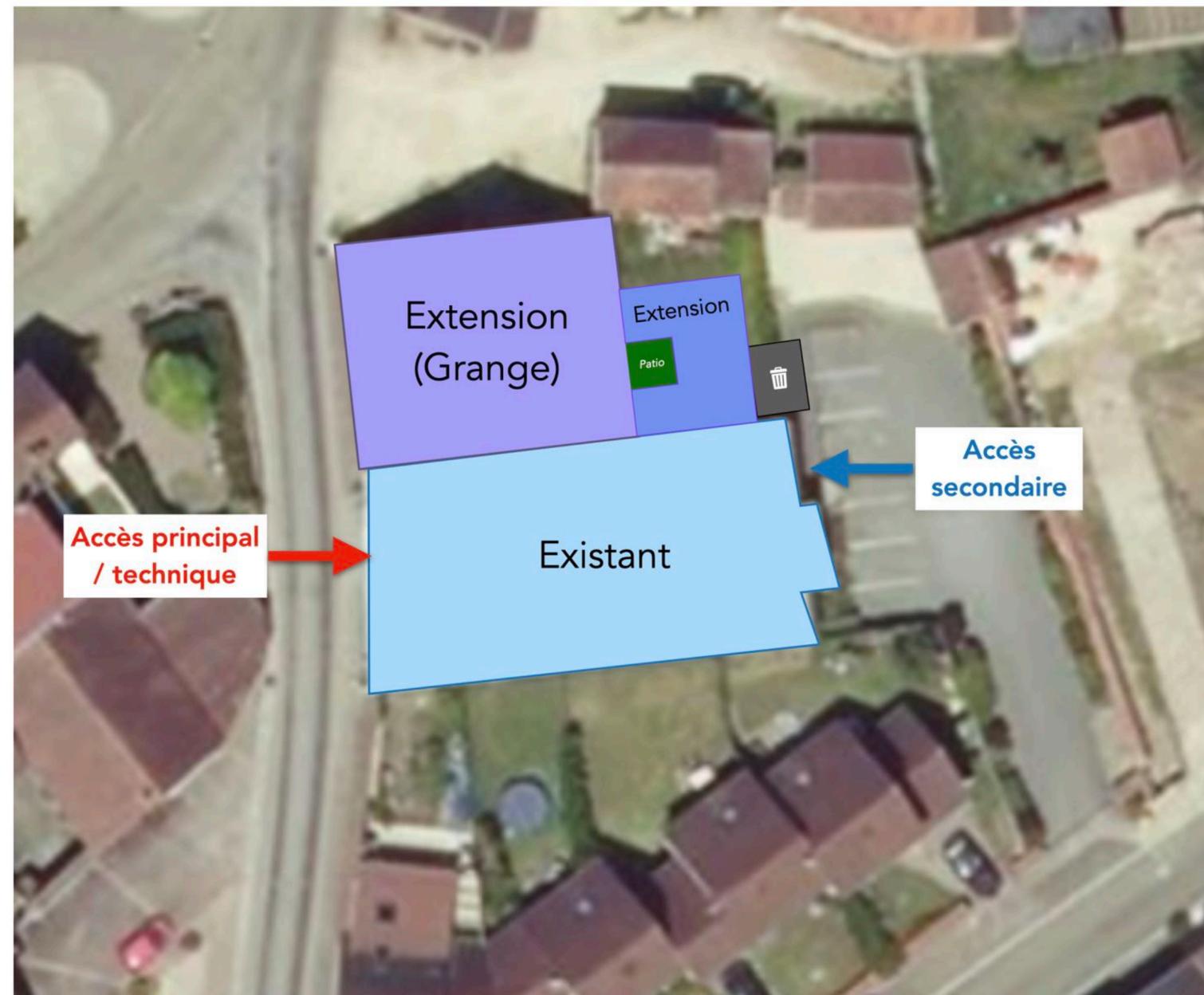
# Hypothèse 3

- Adaptations prises en compte :
  - Diminution sas d'entrée, salles d'attente, bureau accueil et bureau isolé
  - Mutualisation salle de réunion et salle de pause, mutualisation espace repro / fournitures avec le dépôt
  - *Pôle Paramédical* : diminution plateau technique ( $\rightarrow 59 \text{ m}^2$ ), diminution surface bureau et nombre de box (3), pas de salle polyvalente
  - ***Possibilité de retirer le bureau podologue et le local de préparation pour augmenter la surface du plateau technique ( $\rightarrow 85 \text{ m}^2$ )***
  - *Pôle Médical* : diminution surface bureau assistant, dépôt bureau partagé
  - *Locaux de service* : pas de buanderie, baisse dépôt produits médicaux
  - *Locaux techniques* : local CVC sur toiture
  - Diminution espace conteneurs, pas de terrasse ni d'aire de livraison

# Hypothèse 3

- Simulation spatiale

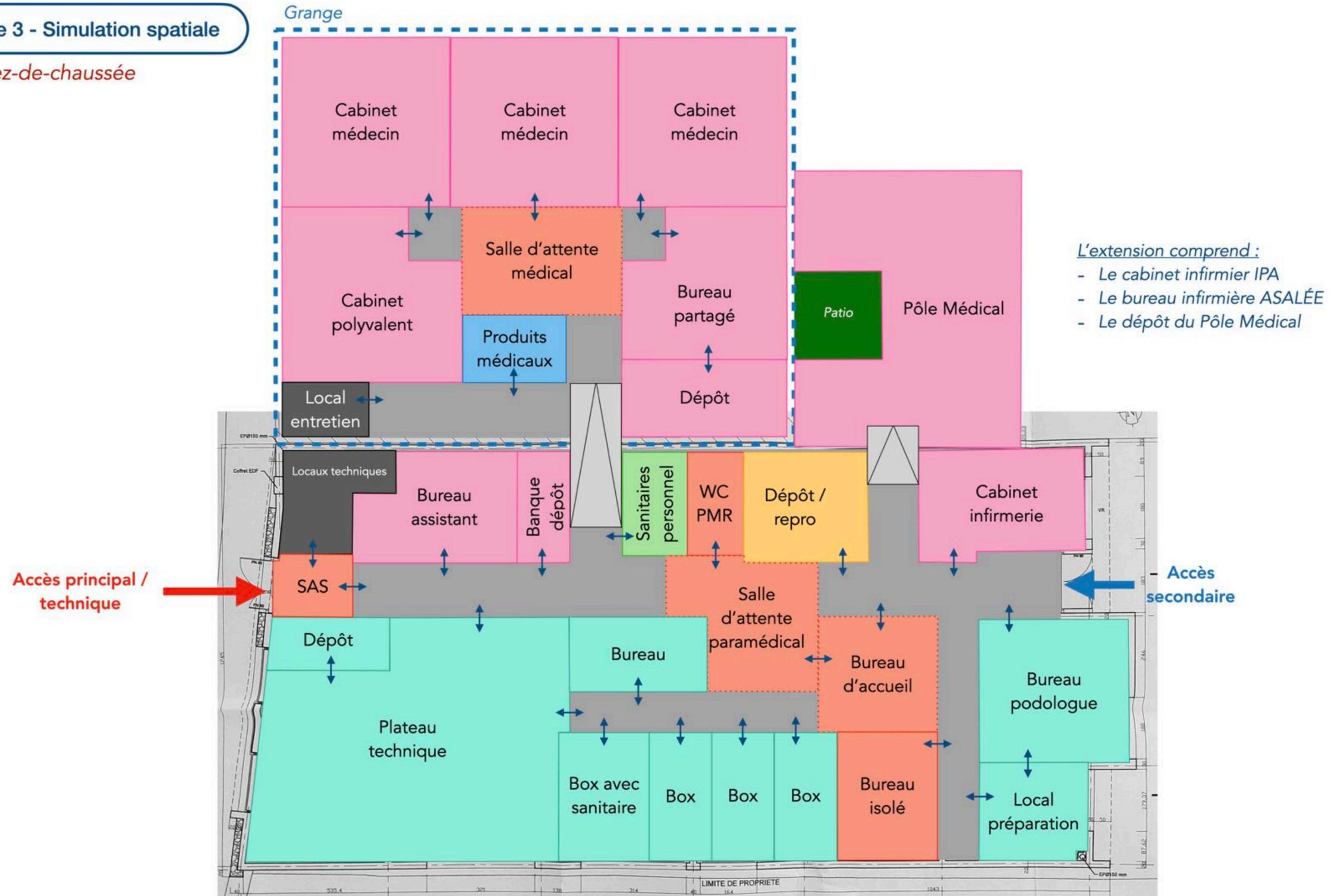
Hypothèse 3 - Simulation spatiale



# Hypothèse 3

## Hypothèse 3 - Simulation spatiale

Rez-de-chaussée



# Hypothèse 3

## Hypothèse 3 - Simulation spatiale

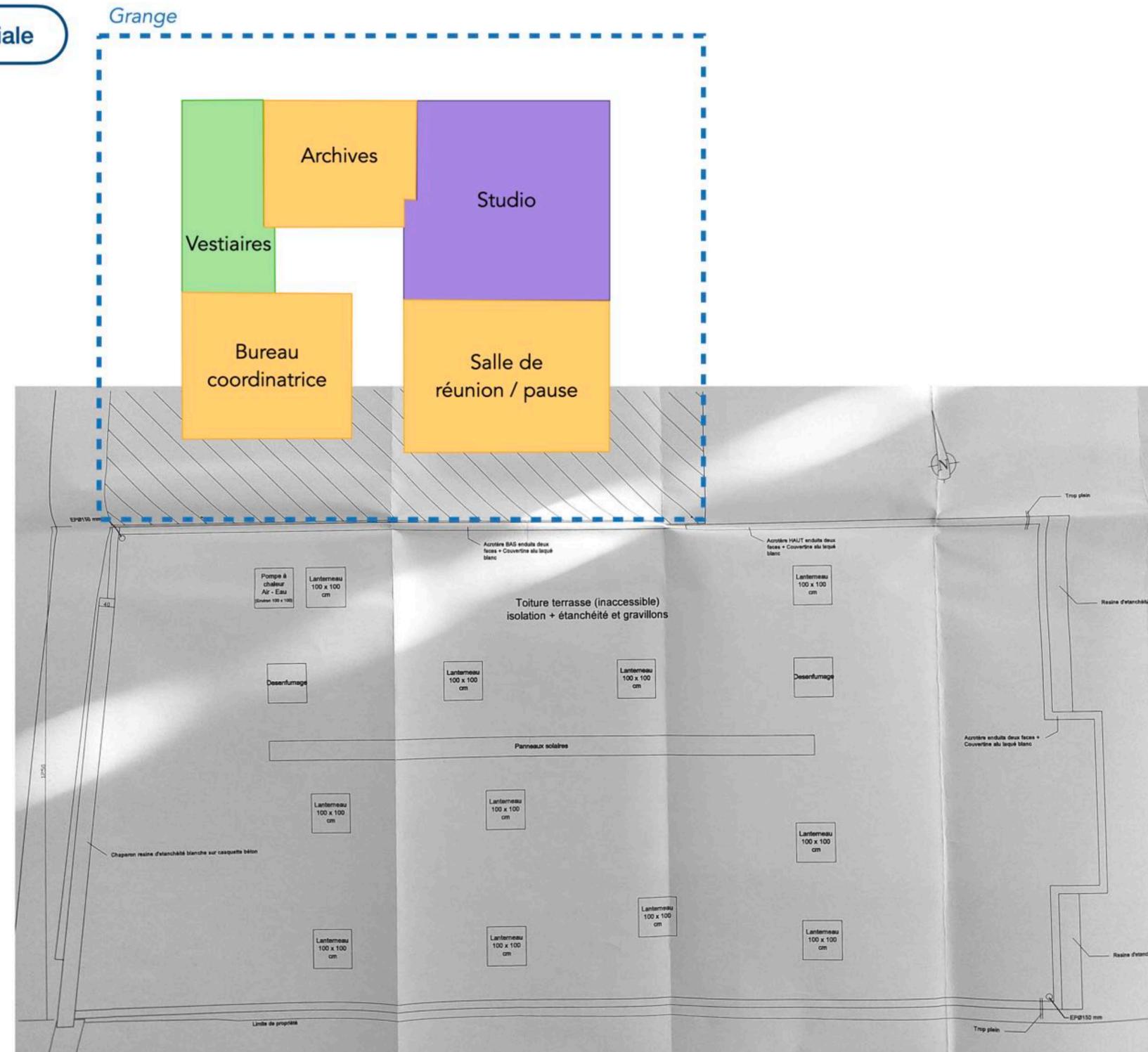
Rez-de-chaussée



# Hypothèse 3

Hypothèse 3 - Simulation spatiale

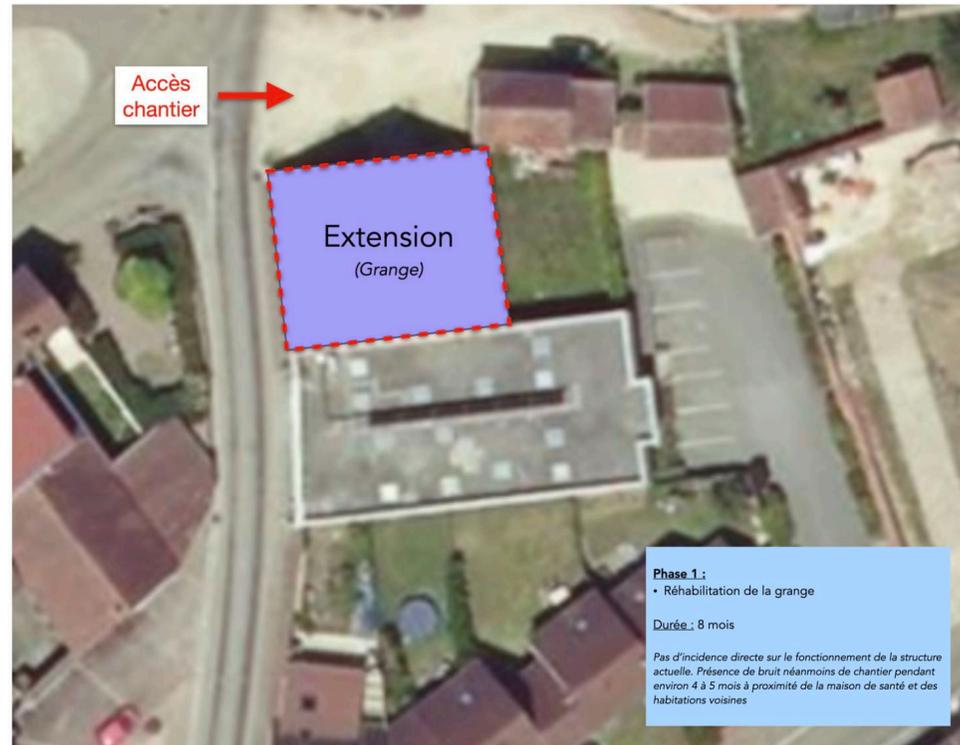
1er étage



# Hypothèse 3 - phasage

## Hypothèse 3 - Phasage des travaux

Phase 1



1

## 3 - Phasage des travaux

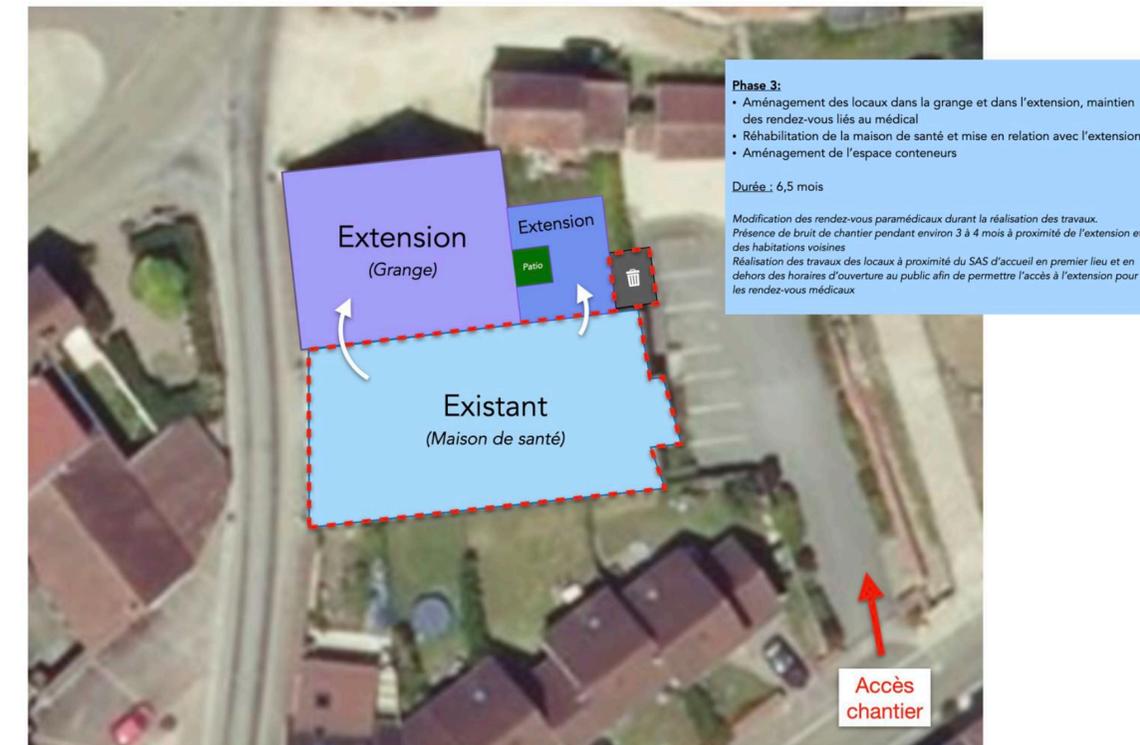
2

Phase 2



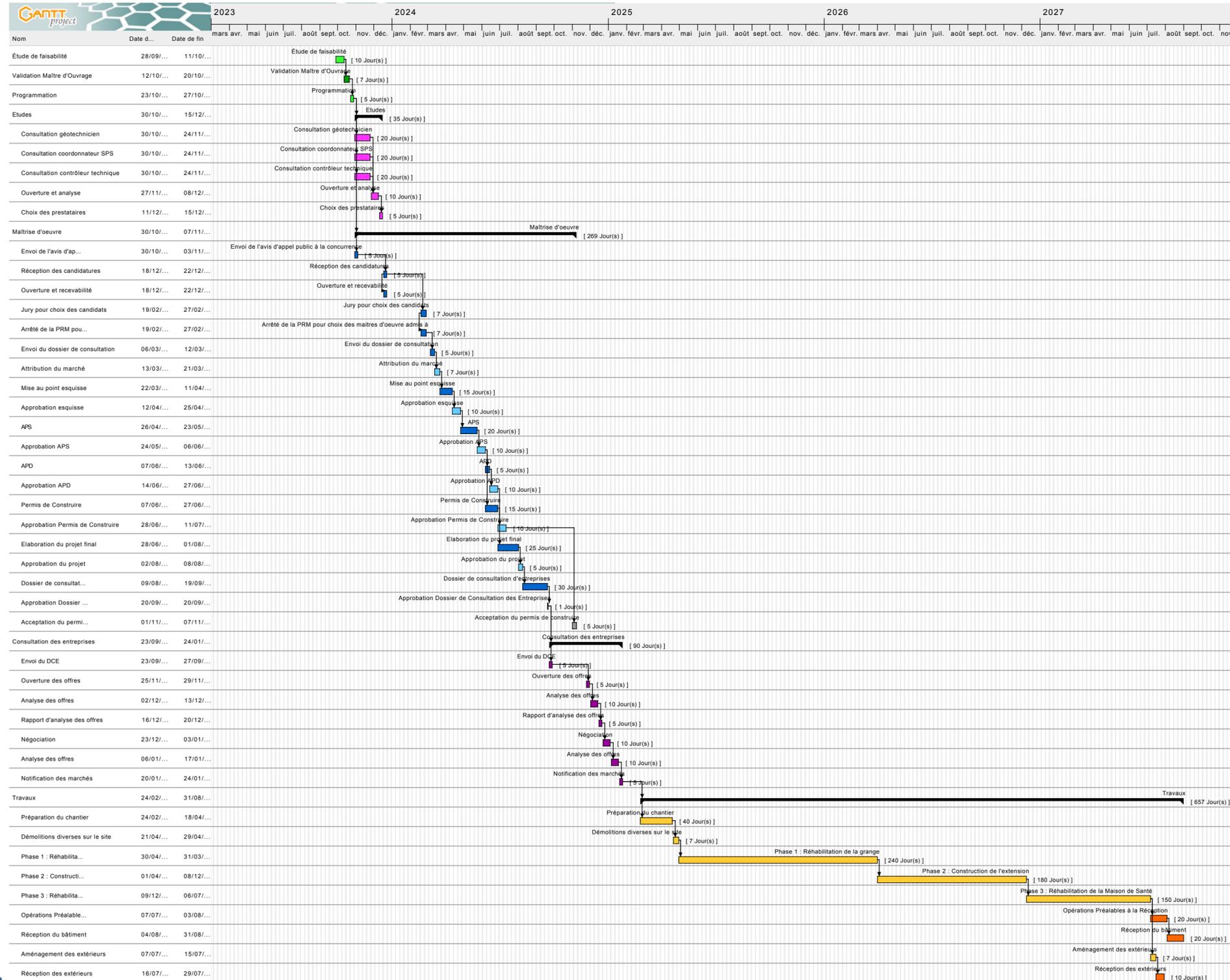
## Hypothèse 3 - Phasage des travaux

Phase 3



3

# Hypothèse 3 - planning



**Conception : 10 mois environ**

**Réalisation : 26 mois (22 mois de travaux)**

# Hypothèse 3 - faisabilité financière

Phase 1 : Réhabilitation de la grange			
Typologie	Prix unitaire €/HT/m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Réhabilitation</b>			
Déconstruction intérieure	55,00 €	238	13 090,00 €
Gros oeuvre / ossature	150,00 €	272	40 800,00 €
Couverture zinguerie (remaniement)	150,00 €	326	48 960,00 €
Electricité CF cf	200,00 €	272	54 400,00 €
Chauffage	100,00 €	272	27 200,00 €
Plomberie	40,00 €	272	10 880,00 €
Ventilation mécanique	100,00 €	272	27 200,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	450,00 €	272	122 400,00 €
Serrurerie	25,00 €	272	6 800,00 €
Menuiseries intérieures	65,00 €	272	17 680,00 €
Cloisons	90,00 €	272	24 480,00 €
Faux-plafond	90,00 €	272	24 480,00 €
Revêtements de sols	90,00 €	272	24 480,00 €
Revêtements muraux	90,00 €	272	24 480,00 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	15,00 €	272	4 080,00 €
Signalétique	12,00 €	272	3 264,00 €
<b>TOTAL Réhabilitation</b>	<b>1 745,13 €</b>		<b>474 674,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 1</b>			<b>474 674,00 €</b>

Phase 2 : Construction de l'extension			
Typologie	Prix unitaire €/HT/m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Préparation terrain</b>			
Défrichage	2,00 €	92	184,00 €
Plateforme de travail	40,00 €	80	3 200,00 €
<b>TOTAL Préparation</b>			<b>3 384,00 €</b>
<b>Construction</b>			
Terrassement	50,00 €	57	2 850,00 €
Gros oeuvre / ossature	450,00 €	48	21 600,00 €
Couverture zinguerie	200,00 €	57	11 400,00 €
Electricité CF cf	220,00 €	48	10 560,00 €
Plomberie	65,00 €	48	3 120,00 €
Ventilation / Climatisation / Chauffage	120,00 €	48	5 760,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	450,00 €	48	21 600,00 €
Serrurerie	35,00 €	48	1 680,00 €
Menuiseries intérieures	70,00 €	48	3 360,00 €
Cloisons	110,00 €	48	5 280,00 €
Faux-plafond	90,00 €	48	4 320,00 €
Revêtements de sols	90,00 €	48	4 320,00 €
Revêtements muraux	75,00 €	48	3 600,00 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	20,00 €	48	960,00 €
Signalétique	12,00 €	48	576,00 €
Raccordements énergétiques	30 000,00 €	2	60 000,00 €
Equipements de cuisine	0,00 €	0	0,00 €
<b>TOTAL extension</b>	<b>3353,88 €</b>		<b>160 986,00 €</b>
<b>Aménagements extérieurs</b>			
Patio	50,00 €	7	350,00 €
Réseau d'évacuation	15,00 €	55	825,00 €
<b>TOTAL Aménagements extérieurs</b>			<b>1 175,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 2</b>			<b>165 545,00 €</b>

Phase 3 : Réhabilitation de la maison de santé			
Typologie	Prix unitaire €/HT/m²	Surface m²	TOTAL € H.T.
<b>Réhabilitation</b>			
Déconstruction intérieure	55,00 €	319	17 545,00 €
Gros oeuvre / ossature	80,00 €	306	24 477,60 €
Couverture zinguerie (remaniement)	150,00 €	367	55 074,60 €
Electricité CF cf	165,00 €	306	50 485,05 €
Chauffage	50,00 €	306	15 298,50 €
Plomberie	45,00 €	306	13 768,65 €
Ventilation mécanique	100,00 €	306	30 597,00 €
Vêtures et menuiseries extérieures	200,00 €	306	61 194,00 €
Serrurerie	25,00 €	306	7 649,25 €
Menuiseries intérieures	50,00 €	306	15 298,50 €
Cloisons	80,00 €	306	24 477,60 €
Faux-plafond	80,00 €	306	24 477,60 €
Revêtements de sols	80,00 €	306	24 477,60 €
Revêtements muraux	60,00 €	306	18 358,20 €
Ascenseur	0,00 €	0	0,00 €
Sécurité incendie	15,00 €	306	4 589,55 €
Signalétique	12,00 €	306	3 671,64 €
<b>TOTAL Réhabilitation</b>	<b>1 279,34 €</b>		<b>391 440,34 €</b>
<b>Aménagements extérieurs</b>			
Espace conteneurs	30,00 €	12	360,00 €
<b>TOTAL Aménagements extérieurs</b>			<b>360,00 €</b>
<b>TOTAL Phase 3</b>	<b>1 280,52 €</b>		<b>391 800,34 €</b>
<b>MONTANT TOTAL TRAVAUX</b>			<b>1 032 019,34 €</b>

# Hypothèse 3 - faisabilité financière

<b>HONORAIRES DIVERS</b>			
Maîtrise d'oeuvre Base + EXE	1 032 019,34 €	11,0 %	113 522,13 €
OPC	1 032 019,34 €	1,5 %	15 480,29 €
Etude de sol	10 000,00 €	1	10 000,00 €
Contrôle technique	1 032 019,34 €	0,8 %	8 256,15 €
Coordination SPS	1 032 019,34 €	0,6 %	6 192,12 €
Coordination SSI	1 032 019,34 €	0,0 %	0,00 €
Infiltrométrie	5,00 €	557	2 785,00 €
Diagnostic démolition	8 500,00 €	1	8 500,00 €
Géomètre	7 500,00 €	1	7 500,00 €
Location bâtiments modulaires	0,00 €	0	0,00 €
Frais de concours 4 candidats	6 811,33 €	0	0,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES DIVERS</b>			<b>172 235,69 €</b>
<b>TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES DIVERS</b>			<b>1 204 255,03 €</b>

<b>DEPENSES ANNEXES</b>			
Actualisation & révision	1 204 255,03 €	8,5 %	102 361,68 €
Aléas	1 204 255,03 €	10,0 %	120 425,50 €
Assurance Dommages Ouvrages	1 204 255,03 €	2,0 %	24 085,10 €
Seuil tolérance Moe	1 032 019,34 €	3,0 %	30 960,58 €
Seuil tolérance travaux	1 032 019,34 €	3,0 %	30 960,58 €
Conduite d'opération	1 204 255,03 €	0	0,00 €
Déménagement	0,00 €	0	0,00 €
Frais administratifs	15 000,00 €	1	15 000,00 €
<b>TOTAL DEPENSES ANNEXES</b>			<b>329 073,44 €</b>
<b>RECAPITULATIF PAR POSTE</b>			
TRAVAUX			<b>1 032 019,34 €</b>
HONORAIRES DIVERS			<b>172 235,69 €</b>
DEPENSES ANNEXES			<b>329 073,44 €</b>
<b>MONTANT TOTAL H.T.</b>			<b>1 533 328,47 €</b>
T.V.A.	1 533 328,47 €	20 %	<b>306 665,69 €</b>
<b>MONTANT TOTAL OPERATION TTC</b>			<b>1 839 994,16 €</b>

# Hypothèse 3 - évaluation des coûts

## Evaluation coûts d'entretien et de maintenance - Maison de santé- Hypothèse 1

### Données relatives à la maintenance et à l'entretien du bâtiment

Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Energie</b>			
Etablissement	Gaz (abonnement)	0,00 €	350,28 € par mois - consommation comprise entre 30 000 et 300 000 KWh
Etablissement	Electricité (abonnement)	217,20 €	217,2 € par mois - tarif bleu base 9 KVA - 1 abonnement
	Autres	95,00 €	Eau - un seul abonnement pour l'ensemble de l'établissement
<b>Sécurité et sureté</b>		720,00 €	Abonnement télésurveillance
<b>Entretien et maintenance périodique</b>			
	Chauffage	1 000,00 €	Entretien chaufferie
	Ascenseur	0,00 €	Pas d'ascenseur
	Ventilation	300,00 €	Concerne la V.M.C
<b>Nettoyage</b>		10 400,00 €	Agents d'entretien internes
<b>Autres services</b>			
	<b>TOTAL</b>	<b>2 332,20 €</b>	<b>Hors taxes, hors frais de ménage courant</b>

### Données relatives à l'exploitation du bâtiment

Poste		Coûts € / an	Commentaires
<b>Consommables fossiles</b>			
Etablissement - gaz	Chauffage	0,00 €	Pas d'installations gaz
Etablissement - gaz	ECS	0,00 €	Pas d'installations gaz
<b>Electricité</b>			
Equipements Maison de santé	Equipements et éclairage	2 392,69 €	
Equipements Grange	Equipements et éclairage	2 127,04 €	
Equipements Extension	Equipements et éclairage	308,75 €	
Chauffage Maison de santé	Chauffage électrique	5 762,10 €	Base : 85 KWh/m²/an
Chauffage Grange	Chauffage électrique	4 218,42 €	Base : 70 KWh/m²/an
Chauffage Extension	Chauffage électrique	736,67 €	Base : 70 KWh/m²/an
	ECS	175,50 €	Environ 40 m³ / an
<b>Eau</b>			
	Sanitaires	Consommation	525,00 € Environ 210 m³ / an
	Personnel (office)	Consommation	37,50 € Environ 15 m³ / an
	Médical / Paramédical	Consommation	425,00 € Environ 170 m³ / an
	Arrosage	0,00 €	
<b>Extérieurs</b>			
	Espaces verts	0,00 €	
	Nettoyage extérieurs	0,00 €	
<b>Entretien courant</b>			
	Provision pour entretien	6 000,00 €	Provision moyenne répartie (moindre au début)
	<b>TOTAL</b>	<b>16 708,66 €</b>	<b>Hors taxes, hors provision pour entretien</b>
	<b>MONTANT TOTAL</b>	<b>19 040,86 €</b>	<b>Hors taxes</b>
<b>Poste</b>		<b>Gains € / an</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Énergies renouvelables</b>			
Panneaux photovoltaïques	Panneaux et onduleur	2 056,76 €	Surface de 10 panneaux photovoltaïques de 1,9 m², puissance 390 Wc par panneau
	<b>TOTAL</b>	<b>2 056,76 €</b>	<b>Hors taxes</b>

# Hypothèse 3 + & -

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rénovation des locaux existants</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surfaces de projet optimisées pour respecter les locaux existants</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximité du centre-ville</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pas d'aménagements extérieurs, notamment pour les stationnements</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagement d'une partie des locaux demandés par la réalisation d'une extension avec patio</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accès unique à l'établissement</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modification des activités paramédicales durant une partie des travaux</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accessibilité PMR à traiter à l'extérieur + rampes</li></ul>

# Récapitulatif

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
<b>Description</b>	Réaménagement du bâtiment existant avec surfaces optimisées, accueil mutualisé, extension dans la grange	Construction neuve sur un site annexe et aménagement futur d'une parapharmacie	Réaménagement du bâtiment existant avec surfaces optimisées, accueil mutualisé, extensions dans la grange et adossé aux bâtis
<b>Montant de travaux (€ HT)</b>	<b>867 696,34 €</b>	<b>2 435 209,00 €</b>	<b>1 032 019,34 €</b>
<b>Honoraires divers (€ HT)</b>	149 394,79 €	500 042,80 €	172 235,69 €
<b>Dépenses annexes (€ HT)</b>	280 845,46 €	582 651,53 €	329 073,44 €
<b>Montant total opération (€ HT)</b>	1 297 936,59 €	3 517 903,33 €	1 533 328,47 €
<b>Montant opération TTC (€)</b>	<b>1 557 523,91 €</b>	<b>4 221 484,00 €</b>	<b>1 839 994,16 €</b>
<b>Durée opérations (mois)</b>	30 mois dont 16 mois de travaux	37 mois dont 16,5 mois de travaux	36 mois dont 22 mois de travaux
<b>Surface (m²)</b>	579	948	625
<b>Frais de fonctionnement (€ HT)</b>	16 718,44 €	14 294,21 €	16 984,10 €
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation des locaux existants</li> <li>Proximité du centre-ville</li> <li>Délais de l'opération plus courts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement de l'ensemble des locaux souhaités</li> <li>Pas de maintien de service nécessaire</li> <li>Amélioration des espaces de stationnement (visiteur et personnel)</li> <li>Possibilité d'aménager une pharmacie à proximité du site dans le futur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation des locaux existants</li> <li>Proximité du centre-ville</li> <li>Aménagement d'une partie des locaux avec la construction d'une extension</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces de projet optimisées pour respecter les locaux existants</li> <li>Pas d'aménagements extérieurs</li> <li>Accès unique à l'établissement</li> <li>Modification des activités paramédicales durant une partie des travaux</li> <li>Accessibilité PMR à traiter à l'extérieur + rampe intérieure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plus grande distance avec l'EHPAD et le centre-ville</li> <li>Coûts d'opération plus importantes</li> <li>Réalisation d'un concours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces de projet optimisées pour respecter les locaux existants</li> <li>Pas d'aménagements extérieurs</li> <li>Accès unique à l'établissement</li> <li>Modification des activités paramédicales durant une partie des travaux</li> <li>Accessibilité PMR à traiter à l'extérieur + rampes intérieures</li> </ul>