



Commune d'Argol

Etude de revitalisation du centre-bourg

Projet de maison médicale/ étude de pré-programmation



Décembre 2016



Commune d'Argol



Sommaire :

1- Préambule

2- Cadrage territorial

3- Contexte en matière d'offre de santé

4- Expression des besoins, synthèse des échanges avec les professionnels de santé

5- Illustration : MSP de l'Aulne Maritime

6- Site d'implantation pressenti

7- Scénarios d'organisation fonctionnelle et faisabilité

8- Approche financière et planning prévisionnel

Préambule

Ce document s'inscrit dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg d'Argol réalisée au cours du premier semestre 2016.

Il a vocation à synthétiser les différentes étapes menées pour aboutir à la pré-programmation du projet de maison de santé à Argol.

Il s'agit d'un document de travail qui pourra servir de base à la formalisation d'un programme validé par le Conseil municipal, étape préalable à l'engagement d'une consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de l'équipement.

Comme rappelé ci-contre, cette approche programmatique s'est déroulée en plusieurs étapes, accompagnant les différentes phases de l'étude globale (état des lieux, établissement de scénarii d'aménagement, choix d'un scénario et formalisation d'un programme global d'aménagement).

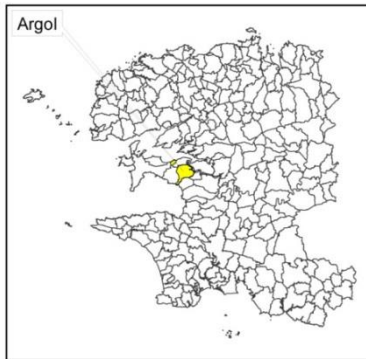
Cette double approche a notamment permis :

- > De valider le choix d'implantation de l'équipement au sein du futur quartier
- > De bâtir des hypothèses fonctionnelles et d'organisation intérieure permettant de valider, à ce stade, un scénario et de proposer une approche financière liée à la réalisation de cet équipement.

> Rappel des étapes menées dans le cadre de l'étude de programmation :

Étape	Réalisation
Réunion de travail et échanges avec le groupe de pilotage sur les objectifs du projet	> Février 2016
Première série de rencontres avec les professionnels de santé - Analyse du contexte - Recueil des attentes et besoins	> Février 2016
Rencontre avec l'ARS - Analyse du contexte en matière d'offre de soins - Accompagnements possible	> Avril 2016
Traduction des besoins exprimés en hypothèses programmatiques	> Mai 2016
Recherche des subventions mobilisables	> Mai 2016
Nouvelle série d'échanges avec les professionnels de santé pour affiner les besoins exprimés	> Mai 2016
Faisabilité architecturale de la transformation de l'ancien corps de ferme et estimation coût travaux	> Juin 2016
Formalisation du programme	> Juin 2016
Projet de santé	> A démarrer par les praticiens

Cadrage territorial



Situation de la commune d'Argol dans le Finistère

Taux de variation annuel de la population 1999-2011

Argol	2,00%
Camarêt	-0,20%
Crozon	0,20%
Landévennec	-0,70%
Lanvéoc	1,50%
Roscanvel	1,00%
Telgruc-sur-Mer	1,20%
CCPC	0,50%
Finistère	0,40%

Source : INSEE

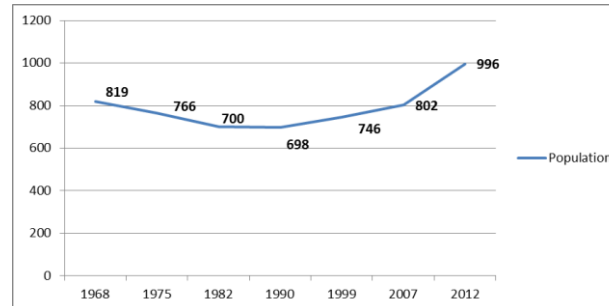
Population par âge

	ARGOL		CCPC	FINISTÈRE
	1999	2011	2011	2011
0-14 ans	18,0%	19,8%	15,7%	17,6%
15-29 ans	15,7%	16,1%	13,6%	16,5%
30-44 ans	21,4%	20,4%	16,8%	18,9%
45-59 ans	14,3%	21,0%	20,1%	20,7%
60-74 ans	21,0%	14,2%	20,4%	15,8%
> 75 ans	9,5%	8,6%	13,4%	10,6%
Indice de vieillissement (2011)		75	121	83

Nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Source : INSEE

> Evolution de la population de la commune d'Argol 1968 - 2012



COMMUNE D'ARGOL :

- **Population : 1050 habitants** (Population totale 2013, entrée en vigueur au 1er janvier 2016)
 - Commune membre de la **Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon**
 - Une augmentation de la population depuis 1990
 - Une croissance accrue depuis 2007
 - Une croissance de la population plus marquée à Argol que sur les autres communes de la presqu'île.
 - A l'échelle de la CC de la Presqu'île de Crozon, Argol est la commune qui a connu le plus important taux de variation annuelle de la population avec près de 2% de hausse par an entre 1999 et 2011 (source INSEE).
 - L'apport de population nouvelle a contribué au « rajeunissement » de la population grâce à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. Une augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans est également à noter mais ce phénomène semble s'être ralenti après 2007.
 - Une tendance globale au rajeunissement de la population
- > **Nb : pour une présentation plus détaillée du contexte territorial, se reporter aux autres parties de l'étude.**

Contexte en matière d'offre de santé

> Répartition par commune des effectifs des professions de santé / bien-être au sein de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon :

	ARGOL	CAMARET	CROZON	LANDEVENNEC	LANVEOC	ROSCANVEL	TELGRUC/MER
Acupuncture-acupression			1				
Audition			2				
Cabinet infirmier	4	0	10	0	0	2	2
Chiropracteur		1					
Dentistes		2	5		1		1
Dermatologue	0	0	0	0	0	0	0
Diététiciens			3				
Ergothérapeute							
Homéopathe							
Hôpital			1				
Laboratoire d'analyse			1				
Masseur-kinesithérapeute	2		6		3		
Médecine générale	1	3	7		2	1	3
Naturopathe		1					
Optique, ophtalmologie, orthoptie			2				
Ostéopathie	1	1	4		2		
Pédicure, podologue			2				
Pharmacie		1	3				1
Psychologue, psychotérapeute, psychiatre			3				
Reflexologie			2				1
Sage femme			1				
TOTAL	8	9	53	0	8	3	8

Source : Presqu'île-pros.com

> L'offre de soins actuelle à Argol :

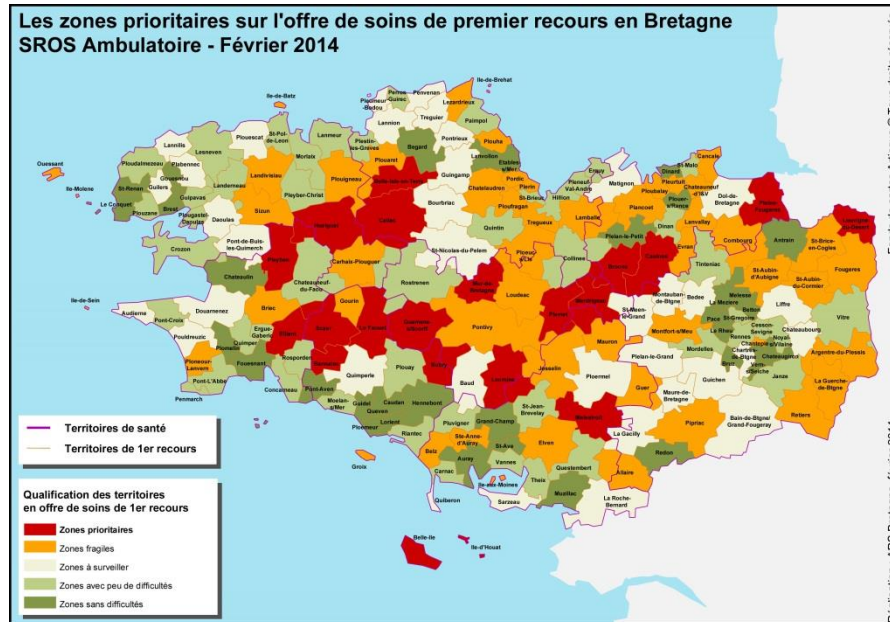
- Un cabinet de médecine générale (1 praticien)
- 2 cabinets d'infirmiers libéraux (4 praticiens)
- Un cabinet d'ostéopathie (1 praticien)
- 2 cabinets de kinésithérapie (2 praticiens)

> Les manques exprimés par les acteurs du projet :

- Dentiste
- Praticien supplémentaire en médecine générale

Contexte en matière d'offre de santé

> Eléments issus d'un entretien avec Béatrice LASTENNET / ARS Quimper le 22-04-2016



> Accompagnement ARS et soutien au financement des maisons de santé :

- La vocation première de l'ARS est de faire en sorte que les professionnels mettent en place des projets de santé.
- L'ARS n'accompagne donc pas, d'un point de vue financier, les projets immobiliers. En revanche, l'ARS accompagne d'un point de vue technique et peut aider à l'écriture du projet de santé.
- C'est l'Etat qui peut apporter une aide sous réserve que le projet s'inscrive dans le cadre des maisons de santé pluri-professionnelle (ou pôle de santé pluri-professionnel) et soit adossé à un projet de santé.
- Des crédits d'aides publiques peuvent être demandés s'il s'agit de projets publics :
 - L'instruction du dossier est effectuée par l'ARS mais la décision d'octroyer l'aide revient au Préfet (de Département ou Région selon les cas).
 - DETR : attribution par le Préfet de Département
 - FNADT : attribution par le Préfet de Région
- Dans les recherches de subventions : mettre en avant le fait que le projet s'inscrit dans une phase d'anticipation et cherche à éviter le départ des médecins (= anticipation avant que la situation ne devienne trop critique).

> Elaboration d'un projet de santé :

- Durée variable, deux volets sont à prévoir :
 - Volet organisation
 - Volet projet de soins
- Proposition de projet à monter puis validation par l'ARS et parallèlement, saisie du Préfet du Finistère pour demande des crédits DETR.

> Le territoire est découpé en 5 types de zones exprimant la notion de priorité en matière d'offre de soins de premier recours en Bretagne :

- zones prioritaires,
- zones fragiles,
- zones à surveiller,
- zones avec peu de difficultés,
- zones sans difficultés

> Argol est identifiée comme zone avec peu de difficultés au sein du territoire de premier recours de Crozon.

Contexte en matière d'offre de santé

> **Éléments issus d'un entretien avec Béatrice LASTENNET / ARS Quimper le 22-04-2016**

> **Questions à trancher pour Argol avec les professionnels de santé :**

- Y-a-t-il le potentiel d'activités pour deux généralistes ?
- Quel potentiel de patientèle ?

> **Maisons de santé pluri-professionnelles situées à proximité :**

- Plonévez-Porzay
- Le Faou
- Pont-de-buis

Ces maisons de santé sont déjà situées trop loin par rapport au contexte d'Argol et ne seraient pas en concurrence avec ce projet.

> **Contexte maison de santé Telgruc /Argol**

- Pour l'ARS, il n'est pas imaginable que deux projets de maisons de santé soient portés sur deux communes aussi proches.
- Peut-on en revanche imaginer un pôle de santé commun entre les deux communes ? Oui, mais deux projets immobiliers ne seront sans doute pas soutenus les partenaires financeurs.
- Attention : si éclatement des projets immobiliers, risque d'avis défavorable de l'ARS et donc du Préfet.
- Etudier la faisabilité d'un projet de santé commun Telgruc + Argol dont le projet immobilier public se ferait sur Argol (identifier les besoins sur Telgruc).

Monter un projet de maison de santé pluri professionnelle (MSP)

Les étapes à mener :

- Attester de l'engagement dans le projet des parties prenantes
- Formaliser un projet de santé avec l'ARS
 - *Projet établi par l'ensemble des professionnels de santé à partir du diagnostic du territoire*
 - *Atteste de la volonté d'exercer de façon coordonnée*
 - *Précise l'organisation des professionnels au sein de la MSP et l'organisation de la prise en charge des patients*
- Engagement du projet immobilier

Des soutiens financiers peuvent être obtenus sous conditions pour accompagner le montage et la mise en œuvre de ce projet :

- Etude de faisabilité
- Aides à l'investissement immobilier
- Aide au démarrage
- Aide au fonctionnement

L'ARS peut accompagner les professionnels de santé qui souhaitent développer leurs coopérations pluri-professionnelles. Cet accompagnement diffère selon le zonage du territoire concerné.

Pour plus d'informations : <http://www.bretagne.paps.sante.fr/Monter-une-maison-de-sante-pluriprofessionnelle.21024.0.html>

Expression des besoins // synthèse des échanges avec les professionnels de santé :

Après des échanges individuels ou groupés avec les professionnels de santé, les besoins de chacun ont pu être cernés, le fonctionnement et les interactions intégrés et, au vu de l'ensemble de ces éléments, la question de la construction de locaux médicaux éclaircie. En revanche, les discussions sont à poursuivre puisque les professionnels de santé sont actuellement dans l'attente des résultats de l'étude de faisabilité pour se positionner de manière déterminée sur le projet de maison de santé à Argol.

Professionnel de santé	Situation immobilière	Évolution en pôle santé?	Conditions
Kinésithérapeute	Locataire en centre bourg	oui Volonté de travailler avec d'autres kinés	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Ostéopathe	Locataire en centre bourg	oui, probable	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Infirmières	Locataire en centre bourg	oui	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Médecin Argol	Locataire	oui Volonté de travailler avec un autre médecin	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Médecin Telgruc 1	Locataire Relative urgence immobilière	oui, probable	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Médecin Telgruc 2	Locataire Relative urgence immobilière	incertitude	Locataire Vision mutualisée du projet immobilier et de santé

Expression des besoins // synthèse des échanges avec les professionnels de santé :

> Kinésithérapeute et ostéopathe / ARGOL

> Contexte

La kinésithérapeute (présente sur Argol depuis 2012), l'ostéopathe (présent sur Argol depuis 2015) et les infirmières partagent les mêmes locaux, route du Moulin.

Ils sont actuellement locataires, les propriétaires étant les anciens gérants de l'agence d'assurance.

L'espace est pourvu d'un accueil commun avec salle d'attente et 2 salles de soin sont partagées entre les praticiens.

Les activités de l'ostéopathe et de la kinésithérapeute sont complémentaires; lorsque l'un s'absente pour soin à domicile, l'autre peut prendre des rendez-vous supplémentaires et utiliser les 2 salles disponibles.

À plusieurs reprises, la kinésithérapeute publié des appels à collaboration dans l'objectif de s'associer avec un confrère. Étant donné la charge de travail dans le secteur, il serait réaliste d'accueillir un kinésithérapeute supplémentaire à Argol.

> Positionnement vis-à-vis du projet de maison de santé

Le projet de maison de santé à l'initiative de la Mairie représente une opportunité pour eux d'évoluer dans des locaux neufs.

Ils ont vocation à rester locataires.

Avant de s'engager dans le projet de nouvelle maison de santé, ils attendent des prochaines étapes de concertation, afin de vérifier la compatibilité du projet en fonction de leurs besoins (surfaces, organisation des espaces) et de s'assurer que le loyer proposé corresponde à leurs capacités.

> Premières réflexions concernant les besoins

En se projetant dans une future maison de santé, voici quelques idées évoquées :

- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente avec l'ensemble des activités paramédicales
- Il n'est pas nécessaire de prévoir une grande capacité de la salle d'attente
- Besoin de 3 salles de soin d'environ 25m² chacune, dont 2 pourvues d'un espace pour installer un bureau
- Avec l'espoir que la nouvelle maison de santé attire d'autres praticiens, envisager une construction modulaire afin d'accueillir à plus long terme un podologue, un autre kinésithérapeute, etc....
- Il semble compliqué d'envisager une gestion mutualisée et commune des plannings avec les autres professionnels de santé.

> Infirmières / ARGOL

> Contexte

Les infirmières louent et partagent les mêmes locaux que la kinésithérapeute et l'ostéopathe, route du Moulin à Argol.

La majorité de leur activité se déroule en dehors du cabinet, puisque les soins de leurs patients s'effectuent à domicile.

La patientèle étant commune, leur activité est fortement liée à celle des médecins généralistes de Telgruc et Argol ainsi qu'à celle des kinésithérapeutes et ostéopathe. Le souhait des infirmières est de poursuivre la collaboration avec les autres professionnels de santé.

Les infirmières interviennent sur un secteur assez large comprenant les communes de Landévennec, Argol, Tregarvan, Saint-Nic et Telgruc.

> Positionnement vis-à-vis du projet de maison de santé

Les infirmières ont vocation à rester locataires. Ils ont conscience que le déménagement dans des locaux neufs et la location d'espaces plus importants impliquera une hausse du loyer mensuel (> 120€).

Depuis environ 1 an et demi, les praticiens du secteur (les 2 cabinets infirmiers d'Argol, la kinésithérapeute d'Argol et le docteur d'Argol) se réunissent régulièrement pour évoquer leurs patients en commun. L'exercice concerté entre professionnels de santé est déjà appliqué.

> Premières réflexions concernant les besoins

En se projetant dans une future maison de santé, voici quelques idées évoquées :

- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente
- Besoin d'un bureau
- Besoin d'un espace de rangement
- Besoin d'une salle de soin
- La méthode de travail implique une gestion des plannings sans intermédiaire et autonome
- La maison de santé du Faou semble être exemplaire

Expression des besoins // synthèse des échanges avec les professionnels de santé :

> Docteur LE GAC / TELGRUC

> Contexte

Depuis 2013, le cabinet médical est loué à 2 médecins généralistes. Le propriétaire des locaux est l'ancien médecin de Telgruc. Actuellement, le propriétaire souhaite vendre son cabinet, les médecins occupant se trouvent donc dans une certaine urgence d'ordre immobilière.

Le projet de colocation entre les 2 médecins s'est établi dans l'objectif de partager les frais de gestions.

Aujourd'hui, la patientèle est originaire de Telgruc et Argol et le médecin est fortement attachée au territoire. Le docteur travaille en collaboration avec les infirmières et kinés de Telgruc.

Quotidiennement, 2 ou 3 consultations sont effectuées à domicile sur le secteur Telgruc, Argol, Tal ar Groas, Landevennec, Camaret, EHPAD de Plomodiern.

Il existe une volonté de voir se construire une maison de santé à Telgruc, mais la commune ne semble pas se positionner en tant que porteur de projet. Si un projet se crée à Telgruc, il émanera de l'initiative du groupement des praticiens de Telgruc (2 médecins généralistes, 2 cabinets infirmiers, 1 cabinet de kinésithérapie).

> Positionnement vis-à-vis du projet de maison de santé

La commune d'Argol s'étant clairement positionnées sur un projet de maison de santé, la question se pose pour le docteur de déménager son activité ou non. Le docteur a vocation à rester locataire et semble intéressée pour participer au projet de maison de santé d'Argol, tout en ayant la crainte de s'éloigner de sa patientèle habituelle et des autres professionnels de santé, collaborateurs habituels.

> Premières réflexion concernant les besoins

En se projetant dans une future maison de santé, voici quelques idées évoquées :

- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente
- Possibilité de partager le secrétariat commun avec les médecins généralistes
- Envisager un bâtiment modulaire, afin de permettre à d'autres praticiens de rejoindre la maison de santé
- Besoin d'un espace dédié aux praticiens, pour les pauses, les réunions
- Envisager pourquoi pas à l'étage un logement dédié aux remplaçants
- Vision très mutualisée d'un équipement de santé
- La maison de santé du Faou semble être exemplaire

> Docteur MENIER-NAVORET / TELGRUC

> Contexte

Depuis 2013, le cabinet médical est loué à 2 médecins généralistes. Le propriétaire des locaux est l'ancien médecin de Telgruc. Actuellement, le propriétaire souhaite vendre son cabinet, les médecins occupant se trouvent donc dans une certaine urgence d'ordre immobilière. Le projet de colocation entre les 2 médecins s'est établi dans l'objectif de partager les frais de gestions.

Il semble essentiel de conserver un équipement médical à Telgruc.

Le travail est aujourd'hui commun entre les 3 médecins généralistes de Telgruc et Argol ainsi que les kinés et infirmières de Telgruc, et l'objectif est de poursuivre cette démarche.

L'équivalent d'une journée sur cinq est passée en consultations à domicile.

> Positionnement vis-à-vis du projet de maison de santé

Aujourd'hui, sa volonté est de rester exercer sur Telgruc afin de conserver le travail commun avec les autres praticiens (kinés et infirmières).

Si Argol s'équipe d'une maison de santé, à Telgruc le projet se verra probablement accéléré, même si le contexte actuel de Telgruc est incertain.

Le docteur a vocation à rester locataire, avec la possibilité d'assumer un loyer mensuel plus élevé (> 500€).

Pour des questions de capacités et de temps, le docteur ne fera pas partie d'une équipe porteuse de projet immobilier.

> Premières réflexion concernant les besoins

En se projetant dans une future maison de santé, voici quelques idées évoquées :

- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente
- Vision très mutualisée d'un équipement de santé

Expression des besoins // synthèse des échanges avec les professionnels de santé :

> Docteur GALISSOT-PIERROT / ARGOL

> Contexte

Aujourd'hui, le médecin est locataire du cabinet. Le propriétaire étant son prédécesseur.

> Positionnement vis-à-vis du projet de maison de santé

Le projet de maison de santé pluridisciplinaire intéresse le médecin. Sa patientèle est commune avec les ses consoeurs à Telgruc, ainsi que les infirmières et kinésithérapeutes d'Argol.

La perspective de voir le loyer augmenter semble acceptée (> 400€).

Le médecin participe aux rencontres régulières avec les praticiens d'Argol.

Quotidiennement, les visites à domicile occupent 2 heures.

> Premières réflexion concernant les besoins

En se projetant dans une future maison de santé, voici quelques idées évoquées :

- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente
- Prévoir minimum 3 places dans la salle d'attente
- Vision très mutualisée d'un équipement de santé
- Volonté de travailler en commun avec un médecin généraliste supplémentaire
- Salle de repos et coin cuisine communs
- Besoin d'un espace dédié aux praticiens, pour les pauses, les réunions
- Envisager pourquoi pas à l'étage un logement dédié aux remplaçants

Synthèse de l'expression des besoins :

Nom	LE GAC	MENIER NAVORET	GALISSOT PIERROT
Prénom	Gabrielle	Auréli	Elise
Fonction	Généraliste	Généraliste	Généraliste
Téléphone	02 98 27 76 43	06 87 66 73 81	02 98 27 76 65
Téléphone	06 80 44 26 88		06 30 70 64 18
Adresse	20 bis, rue de la Plage	20 bis, rue de la Plage	Route du moulin
Commune	TELGRUC	TELGRUC	ARGOL
Courriel	gabriellegac@gmail.com	abd_menier@yahoo.fr	agallissot.pierrot@gmail.com
Situation immobilière actuelle	- Locataire - Relative urgence immobilière	- Locataire - Relative urgence immobilière	Locataire
Evolution vers un pôle médical	Oui, <u>probable</u> (??)	incertitude	Oui
Conditions futures	- Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé	- Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé	- Volonté de travailler avec un autre médecin - Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé
Contexte local	Location du cabinet médical depuis 2013 Propriétaire des locaux = ancien médecin de Telgruc Le propriétaire souhaite vendre son cabinet ==> urgence immobilière		
Fonctionnement actuel	- Projet de colocation entre les deux médecins pour partager les frais de gestion - Patientèle originaire de Telgruc et Argol - Médecin fortement attachée au territoire - Travail en étroite collaboration avec infirmières et kinés de Telgruc. - Quelques visites à domicile sur le secteur Telgruc, Argol, Tal ar Groas, Landévennec, Camarêt, EHPAD de Plomodiern	- Il semble essentiel de conserver un équipement médical à Telgruc Travail commun entre les 3 médecins généralistes de Telgruc et Argol ainsi que les kinés et infirmières de Telgruc. Objectif de poursuivre cette démarche. Env. 1 journée /5 passée en consultation à domicile.	Patientèle commune avec les consoeurs de Telgruc ainsi que les infirmières et kinés d'Argol. Ok sur le principe d'augmentation du loyer (> 400 € / mois). Participation régulière aux rencontres avec les praticiens d'Argol. Env. 2h de visites à domicile / jour
Remarques	- il existe une volonté de voir se construire une maison de santé à Telgruc, mais la commune ne semble pas se positionner en tant que porteur de projet. - Si projet, il émanera de l'initiative du groupement de praticiens de Telgruc (2 médecins généralistes, 2 cabinets infirmiers, 1 cabinet de kiné).		
Projet de maison de santé	Compte-tenu du positionnement de la commune d'Argol, le médecin s'interroge sur un éventuel déménagement vers Argol pour intégrer le futur pôle médical. Vocation à rester locataire. Intérêt pour participer au projet de maison de santé tout en ayant la crainte de s'éloigner de la patientèle habituelle et des autres professionnels de santé.	Non Volonté de rester à Telgruc pour poursuivre le travail commun avec les autres praticiens (kinés et infirmières). Si maison de santé à Argol, le projet de Telgruc sera sans doute accéléré (même si contexte Telgruc = incertain) Vocation à rester locataire Capacité à assumer un loyer mensuel plus élevé Pour des questions de capacité et de temps, le médecin ne fera pas partie d'une équipe porteuse de projet immobilier.	Intérêt pour le projet de maison de santé pluri-disciplinaire
Expression des besoins	- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente. - Possibilité de secrétariat commun avec les médecins généralistes. - Envisager un bâtiment modulaire, afin de permettre l'évolution du bâtiment et à d'autres praticiens de rejoindre la maison de santé. - Besoin d'un espace dédié aux praticiens pour les pauses, les réunions. - Envisager un espace à l'étage pour un logement pour les remplaçants. - Vision très mutualisée d'un équipement de santé - La maison de santé du Faou semble être exemplaire.	- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente - Vision très mutualisée d'un équipement de santé.	- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente - Prévoir minimum 3 places dans salle d'attente - Vision très mutualisée de l'équipement de santé - Volonté de travailler en commun avec un médecin généraliste supplémentaire - Salle de repos et coin cuisine communs - Besoin d'un espace dédié aux praticiens, pour les pauses et réunions - Envisager, pourquoi pas un étage dédié aux remplaçants



Synthèse de l'expression des besoins :

Nom	LABOUS	DOUGUET BOURC	MORE CHAMPAVIER	MEROUR
Prénom	Kévin	Marie Anne	Isabelle	Stéphane
Fonction	Ostéopathe	Kinésithérapeute	Cabinet infirmier	
Téléphone				
Téléphone	06 31 97 06 03	02 98 27 35 42	02 98 27 73 55	
Adresse	1, route du Moulin	1, route du Moulin	1, route du Moulin	
Commune	ARGOL	ARGOL	ARGOL	
Courriel	osteo.kevin@gmail.com	madb.kine@gmail.com		
Situation immobilière actuelle	Locataire en centre-bourg	Locataire en centre-bourg	Locataire en centre-bourg	
Evolution vers un pôle médical	Oui, probable	Oui	Oui	
Conditions futures	- Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé	- Volonté de travailler avec d'autres kinés - Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé	- Locataire - Vision mutualisée du projet immobilier et de santé	
Contexte local	Présent à Argol depuis 2015 Partage des locaux avec infirmières et kiné	Présent à Argol depuis 2012 Partage des locaux avec infirmières et ostéo	Présent à Argol depuis 2015 Partage des locaux avec kiné et ostéo	
Fonctionnement actuel	Accueil commun Salle d'attente et 2 salles de soins partagées Activités complémentaires / fonctionnement cabinet / soins à domicile		La majorité de l'activité se déroule en dehors du cabinet (soins à domicile) Patientèle commune avec kiné, ostéo et médecins Secteur d'intervention assez large : Landevennec, Argol, Trégarvan, Saint-Nic, Telgruc	
Remarques		Potentiel pour un deuxième kiné Appels à collaboration publiés à plusieurs reprises.	Depuis 1,5 an, les praticiens du secteur se réunissent régulièrement pour travailler sur leurs patients commun	
Projet de maison de santé	Opportunité d'évoluer vers des locaux neufs Vocation à rester locataires Besoin de vérifier la compatibilité du projet avec les besoins (surfaces, organisation des espaces, loyers futurs) avant de s'engager dans le projet.		Souhait de poursuivre la collaboration avec les autres professionnels de santé. Vocation à rester locataire Conscience d'une nécessaire augmentation du loyer mensuel (> 120 € ???)	
Expression des besoins	Possibilité de partager l'accueil physique de la salle d'attente avec l'ensemble des activités para-médicales Pas de besoins importants en termes de surface de salle d'attente Besoin de 3 salles de soin d'environ 25m² chacune dont 2 pourvues d'un espace pour installer un bureau Besoin de modularité si nouvelles professions médicales à terme : capacités d'extension : podologue, autre kiné... Gestion mutualisée possible à l'échelle des kinés et ostéo mais sans doute pas à l'échelle des autres professionnels de santé.		- Possibilité de partager l'accueil physique et la salle d'attente - Besoin d'un bureau - Besoin d'un espace de rangement - Besoin d'une salle de soin - La méthode de travail implique une gestion des plannings sans intermédiaire et autonome > ???	

Référence / illustration : maison de santé de l'Aulne Maritime // LE FAOU



> Maison de santé de l'Aulne Maritime :

- Démarrage du projet en 2009 et constitution des partenaires en association // Mise en service en 2012
- Elaboration d'un projet de santé à l'échelle locale et ambition de l'élargir au territoire de la communauté de communes dans une optique de coordination des acteurs locaux.
- Environ 30 praticiens interviennent dans le projet, en continu ou sous forme de permanences
- Spécialités représentées : médecine générale, psychiatrie, ORL, kinés, infirmiers, pédicure-podologue, chirurgiens orthopédiques et traumatologie, diététiciens, psychomotriciens, sage femme

> Montant des travaux : 1,24 M€ TTC

- **Partenaires financeurs : 575 000 €**
 - Conseil régional : 150 000 €
 - Etat : 400 000 €
 - Ministère de l'intérieur : 25 000 €
 - Source : CC Aulne Maritime

Projet de maison médicale d'Argol : site d'implantation pressenti :



> Quartier Bourgogne / site de la longère :

- L'espace d'implantation de la future maison de santé a été étudié dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg menée au cours de l'année 2016.
- En raison de son intérêt patrimonial et de sa localisation au cœur d'un futur quartier mêlant les fonctions d'habitat, de loisirs, de pôle de vie sociale et de commerce, le bâtiment de la longère a été retenu. L'objectif est ainsi de réhabiliter ce bâtiment qui sera un signal fort du nouveau quartier. Il permet également de délimiter l'espace, d'être ouvert sur une nouvelle place et de contribuer à la structuration de l'extension du bourg d'Argol.
- Compte-tenu de l'état actuel du bâtiment, une réhabilitation lourde sera à prévoir. Les procédés constructifs seront également à adapter pour minimiser les coûts de réhabilitation. Afin de préserver l'intégrité de la façade donnant sur la place et l'organisation actuelle de la longère, les éventuelles extensions seront à prévoir à l'arrière du bâtiment.



> Schéma de principe de l'implantation de l'équipement au sein du nouveau quartier

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment :

> Traduction des besoins exprimés en hypothèses de programmation

- > Sur la base des besoins exprimés, différentes hypothèses de programmation et de mutualisation des espaces intérieurs peuvent être formulées.
- > Les trois tableaux ci-après présentent ces différentes hypothèses en considérant :
 - **Scénario 1** : 3 cabinets indépendants médecine générale, ostéo/kiné, infirmiers
 - **Scénario 2** : 2 cabinets indépendants médecine générale / paramédical
 - **Scénario 3** : 2 cabinets (médecine générale, paramédical) + espaces d'attente mutualisé aux deux cabinets
- > La faisabilité d'intégrer ces hypothèses de programme au sein de la longère a ensuite été étudiée, ce qui a permis d'aboutir au schéma de principe figurant dans les pages suivantes.

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 1

Commune d'Argol

Projet de Maison médicale

Scénario 1 / 3 cabinets (médecine générale, ostéo/kiné, infirmiers)

	Identification des espaces	Surfaces utiles en m²	Surfaces utiles en m² fourchette basse	Besoins en stationnement	Remarques
Cabinet médecine générale + dentiste ?	Espaces individuels				
	Cabinet 1 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 2 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 3 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	2	
	Espaces mutualisés				
	Secrétariat	15,00	10,00	4	
	WC privé	2,50	2,50		
	Réserve / stockage	15,00	10,00		
	Salle d'attente	12,00	8,00		
	Hall / circulation / dégagement	10,00	10,00		
	Sous-total cabinet 1 médecin	79,50	60,50	12	
	Sous-total cabinet 2 médecins	104,50	80,50		
	Sous-total cabinet 3 médecins	129,50	100,50		
Cabinet kiné / ostéo	Espaces individuels				
	Bureau de consultation 1/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Bureau de consultation 2/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Salle d'activité	20,00	15,00		
	Espaces mutualisés			3	
	Espace secrétariat / prise de rdv	8,00	5,00		Prévoir un espace isolé pour prise de rdv et renseignements administratifs mais pas un secrétariat avec personne physique en permanence
	WC privé	2,50	2,50		
	Réserve / stockage	15,00	10,00		
	Salle d'attente	10,00	10,00		
	Hall / circulation / dégagement	10,00	10,00		
	Sous-total cabinet kiné / ostéo	115,50	92,50	7	

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 1

Cabinet infirmier	Espaces individuels			2	
	Bureau de consultation 1/ salle de soins	25,00	15,00		
	Espaces mutualisés			1	
	WC privé	2,50	2,50		
	Réserve / stockage	10,00	8,00		
	Salle d'attente	8,00	6,00		
	Hall / circulation / dégagement	6,00	6,00		
Sous-total cabinet infirmier	51,50	37,50	3		
Espaces communs	Hall commun	15,00	10,00		à adapter à la configuration des lieux
	Circulations				
	WC public accessible PMR (1)				
	WC public (2)	10,00	10,00		
	Office / salle de réunion / espace	25,00	20,00		
	Local entretien nettoyage (Espaces non accessibles au public)	3,00	3,00		
	Locaux techniques (Ventilation, chauffage, électricité)	12,00	12,00		
	Sous-total espaces communs	65,00	55,00		
Espaces extérieurs	Stationnements			Total stationnement :	
	Accès				
	Sous-total espaces extérieurs	0,00	0,00	22	
TOTAL SURFACE UTILE		361,50	285,50		
Emprise au sol		397,65	314,05		

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 2

Commune d'Argol

Projet de Maison médicale

Scénario 2 / 2 cabinets (médecine générale, paramédical)

	Identification des espaces	Surfaces utiles en m²	Surfaces utiles en m² fourchette basse	Besoins en stationnement	Remarques
Cabinet médecine générale + dentiste ?	Espaces individuels				
	Cabinet 1 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 2 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 3 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	2	
	Espaces mutualisés				
	Secrétariat	15,00	10,00	4	
	WC privé	2,50	2,50		
	Réserve / stockage	15,00	10,00		
	Salle d'attente	12,00	12,00		
	Hall / circulation / dégagement	10,00	10,00		
	Sous-total cabinet 1 médecin	79,50	64,50		
	Sous-total cabinet 2 médecins	104,50	84,50		
	Sous-total cabinet 3 médecins	129,50	104,50	12	
Cabinet para-médical	Espaces individuels				
	Bureau de consultation kiné-ostéo 1/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Bureau de consultation kiné-ostéo 2/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Salle d'activité	20,00	15,00		
	Bureau / salle de soins infirmiers	25,00	20,00	2	
	Espaces mutualisés				
	Espace secrétariat / prise de rdv	8,00	5,00		Prévoir un espace isolé pour prise de rdv et renseignements administratifs mais pas un secrétariat avec personne physique en permanence
	WC privé	2,50	2,50	3	
	Réserve / stockage	15,00	10,00	1	
	Salle d'attente	10,00	10,00		
	Hall / circulation / dégagement	10,00	10,00		
	Sous-total cabinet kiné / ostéo	140,50	112,50	10	

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 2

Espaces communs	Hall commun	15,00	10,00		à adapter à la configuration des lieux
	Circulations				
	WC public accessible PMR (1)				
	WC public (2)	10,00	10,00		
	Office / salle de réunion / espace	25,00	20,00		
	Local entretien nettoyage (Espaces non accessibles au public)	3,00	3,00		
	Locaux techniques (Ventilation, chauffage, électricité)	12,00	12,00		
	Sous-total espaces communs	65,00	55,00		
Espaces extérieurs	Stationnements	???	???	Total stationnement :	
	Accès	???	???		
	Sous-total espaces extérieurs	0,00	0,00	22	
	TOTAL SURFACE UTILE	335,00	272,00		
	Emprise au sol	368,50	299,20		

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 3

Commune d'Argol

Projet de Maison médicale

Scénario 3/ 2 cabinets (médecine générale, paramédical) + espaces d'attente mutualisé au deux cabinets

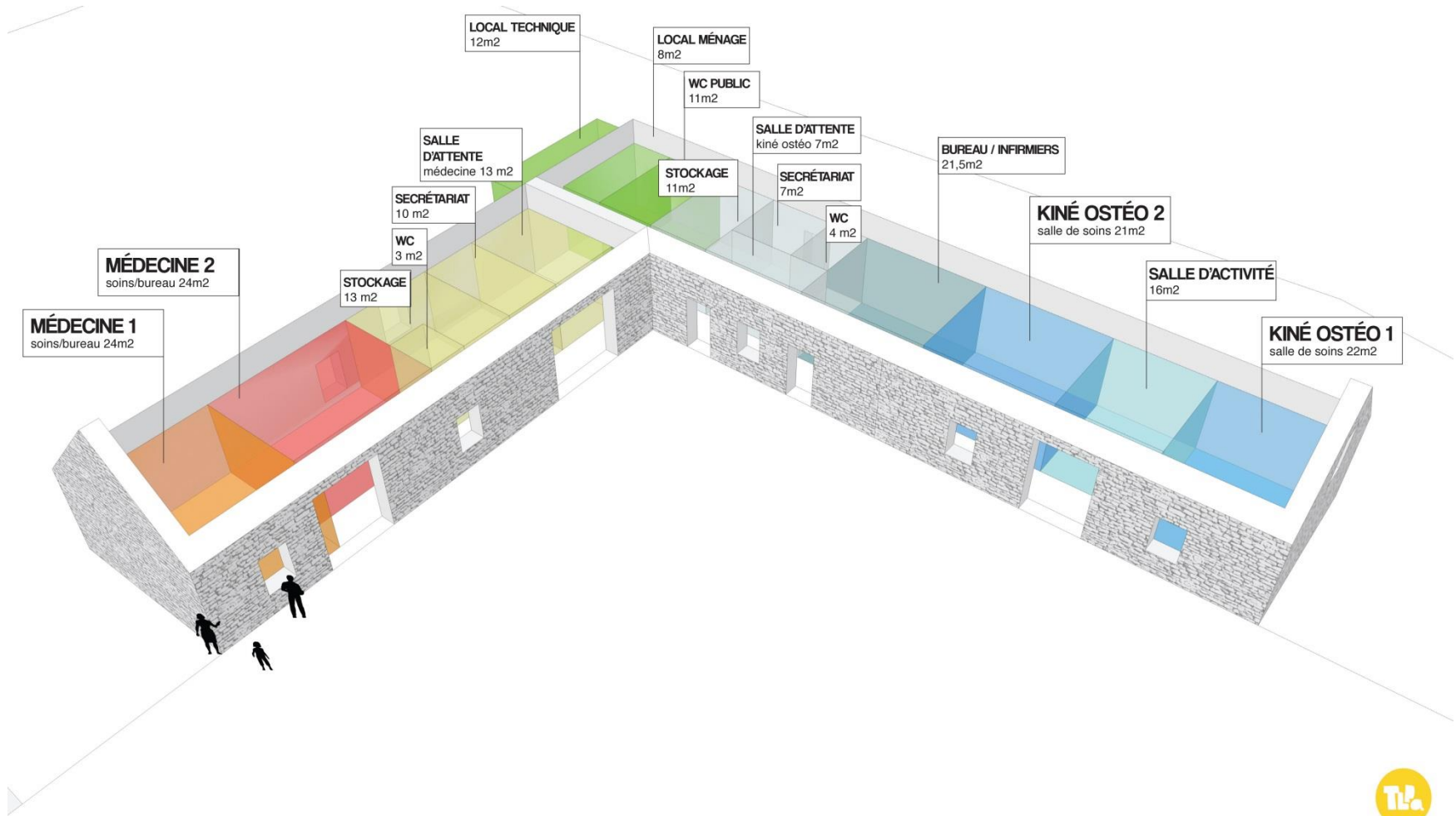
	Identification des espaces	Surfaces utiles en m²	Surfaces utiles en m² fourchette basse	Besoins en stationnement	Remarques
Cabinet médecine générale + dentiste ?	Espaces individuels				
	Cabinet 1 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 2 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	3	
	Cabinet 3 (bureau / salle de soins)	25,00	20,00	2	
	Espaces mutualisés				
	Secrétariat	15,00	10,00	4	
	WC privé	2,50	2,50		
	Réserve / stockage	15,00	10,00		
	Hall / circulation / dégagement	10,00	10,00		
	Sous-total cabinet 1 médecin	67,50	52,50		
	Sous-total cabinet 2 médecins	92,50	72,50		
	Sous-total cabinet 3 médecins	117,50	92,50	12	
Cabinet para-médical	Espaces individuels				
	Bureau de consultation kiné-ostéo 1/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Bureau de consultation kiné-ostéo 2/ salle de soins	25,00	20,00	2	
	Salle d'activité	20,00	15,00		
	Bureau / salle de soins infirmiers	25,00	15,00	2	
	Espaces mutualisés				
	Espace secrétariat / prise de rdv	8,00	5,00		Prévoir un espace isolé pour prise de rdv et renseignements administratifs mais pas un secrétariat avec personne physique en permanence
	WC privé	2,50	2,50	3	
	Réserve / stockage	15,00	10,00	1	
	Hall / circulation / dégagement	6,00	6,00		
	Sous-total cabinet kiné / ostéo	126,50	93,50	10	

Etude de scénarios d'organisation intérieure du bâtiment

//Scénario 3

Espaces communs	Hall commun	10,00	10,00		à adapter à la configuration des lieux
	Espace attente mutualisé	16,00	14,00		
	WC public accessible PMR (1)				
	WC public (2)	10,00	10,00		
	Office / salle de réunion / espace détente mutualisé	25,00	20,00		
	Local entretien nettoyage (Espaces non accessibles au public)	3,00	3,00		
	Locaux techniques (Ventilation, chauffage, électricité)	12,00	12,00		
	Sous-total espaces communs	76,00	69,00		
Espaces extérieurs	Stationnements	???	???	Total stationnement :	
	Accès	???	???		
	Sous-total espaces extérieurs	0,00	0,00	22	
	TOTAL SURFACE UTILE	320,00	255,00		
	Emprise au sol	352,00	280,50		

Scénario retenu // Schéma de principe de l'organisation intérieure du bâtiment



La volumétrie et l'organisation fonctionnelle sont ici représentés à titre indicatif et ne présagent en rien un projet architectural

Scénario retenu // Tableau de surfaces

Projet de Maison médicale

Scénario proposé : réaménagement de la longère

Surfaces en m²

Médecine générale

Médecin 1	24
Médecin 2	24
Wc	3
Stockage	13
Secrétariat	10
Salle d'attente	13
Total médecine générale	87

Paramédical

Kiné ostéo 1	22
Salle d'activité	16
Kiné ostéo 2	21
Secrétariat	7
Stockage	11
Wc	4
Salle d'attente	7
Bureau / infirmiers	21,5
Total paramédical	109,5

Espaces communs

Wc public	11
Local technique	12
Local ménage	8
Hall/circulation	57
Total parties communes	88
Total général	284,5

La volumétrie et l'organisation fonctionnelle sont ici représentés à titre indicatif et ne présagent en rien un projet architectural

Scénario retenu // Approche financière :

Etude de revitalisation du centre-bourg d'Argol

Bilan prévisionnel

Date : décembre 2016

Maison médicale S1		
	Estimation prévisionnelle	Commentaires
Foncier		
Acquisitions foncières	<i>Cf. acquisitions foncières à l'échelle du projet global d'aménagement</i>	
Frais de notaire		
Taxes diverses		
Sous-total foncier		
Etudes techniques / diagnostics / sondages		
Etude structure	1 000,00 €	
Etude géotechnique	1 500,00 €	
Diagnostics divers (Etat parasitaire, plomb, diag amiante avant travaux...)	2 500,00 €	
Sous-total études	5 000,00 €	
Raccordements		
Raccordements et branchements divers	10 000,00 €	
Travaux		
Travaux bâtiments et extérieurs	507 875,00 €	Non compris éventuels travaux de désamiantage
Travaux VRD / aménagement		Aménagements extérieurs non compris (cf. espaces publics)
Sous-total travaux	507 875,00 €	

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau avant-projet.
- Montants hors imputation des acquisitions foncières (cf. fiche acquisitions foncières)
- Non compris éventuels travaux de désamiantage.

Scénario retenu // Approche financière :

Honoraires		
Moe/OPC	60 945,00 €	OPC compris dans mission MOE
OPC		
Contrôle technique	5 000,00 €	
SPS	4 000,00 €	
Géomètre		
AMO / Mandat de maîtrise d'ouvrage		A déterminer en fonction du besoin AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage au sens de la loi MOP
Sous-total honoraires	69 945,00 €	
Frais divers		
Assurance dommages ouvrages	8 667,30 €	
frais de gestion	5 586,63 €	
Sous-total frais divers	14 253,93 €	
Aléas-imprévus		
Provision pour aléas et imprévus	35 551,25 €	
Sous-total global € HT	642 625,18 €	
Révisions et actualisations	12 852,50 €	
Prix de revient € HT	655 477,68 €	
Prix de revient TTC	786 573,21 €	

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau avant-projet.
- Montants hors imputation des acquisitions foncières (cf. fiche acquisitions foncières)
- Non compris éventuels travaux de désamiantage.

Scénario retenu // Approche financière :

Maison de santé

	Scénario proposé
Acquisitions foncières et frais annexes	cf. acquisitions foncières
Etudes techniques / diagnostics / sondages	5 000 €
Raccordements	10 000 €
Travaux	507 875 €
Honoraires	69 945 €
Frais divers	14 254 €
Aléas-imprévus	35 551 €
Révisions et actualisations	12 853 €
Total dépenses € HT	655 478 €

- Estimation hors montant AMO ou mandat de maîtrise d'ouvrage selon choix retenu par la collectivité.
- Montant hors frais financiers éventuels
- Estimation prévisionnelle au stade des études préalables. A affiner sur la base des études complémentaires à engager et d'un chiffrage complet au niveau avant-projet.
- Montants hors imputation des acquisitions foncières (cf. fiche acquisitions foncières)
- Non compris éventuels travaux de désamiantage.

Scénario retenu // Planning prévisionnel :

	Délai	Date prévisionnelle
Conception		
Consultation maîtrise d'œuvre	3 mois	décembre 2016 - février 2017
Diagnostic	1,5 mois	Février-mars 2017
Avant-projet sommaire	1,5 mois	Mars-avril 2017
Avant projet détaillé et demande du permis de construire	1,5 mois	avril-mai 2017
Projet et dossier de consultation des entreprises	1,5 mois	mai-juin 2017
Travaux		
Appel d'offre travaux	3 mois	juin-septembre 2017
Démarrage travaux	14 mois	octobre-17
Livraison		novembre-18