

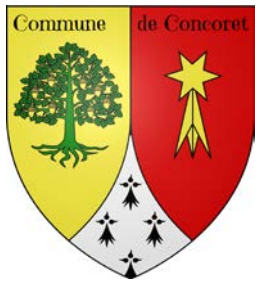
EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret

Résidence Autonomie du Val aux Fées

CCAS de CONCORET



Présentation de Concoret

EHPA
Le Val aux Fées



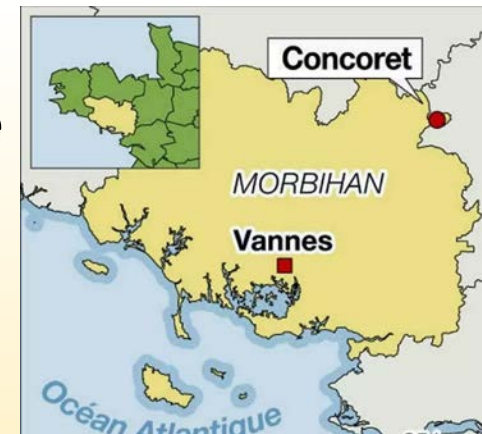
CCAS Concoret

Population :

- 740 habitants en 2016. Recensement 2022 : estimation + 5%

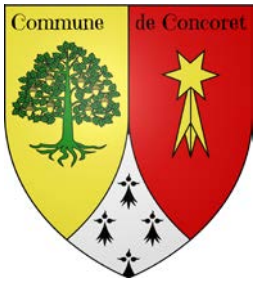
Localisation :

- Extrême nord-est du Morbihan, en lisière de la forêt de Brocéliande



Projets municipaux pour le mandat :

- Rénovation de l'ancien foyer logement pour le CPIE
- Création de logements locatifs
- Réhabilitation de l'hébergement du CPIE
- Création d'un commerce avec logement dans les bureaux du CPIE
- Projets en partenariat avec le Centre de l'Imaginaire Arthurien



Les étapes du projet



2002 :

- Nouveau plan gérontologique départemental. Projection de construction de toutes les structures sur la commune de Mauron et abandon complet de la structure existante sur Concoret.

2004 :

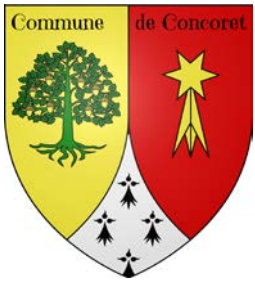
- Proposition de restructuration du vieux Foyer Logement + extension de lits « EHPAD » : refus des service de tutelle.

2006 :

- Restructuration du vieux FL. Refus de BSH car coût prévisionnel trop élevé : proposition de faire du neuf.

- Structure neuve portée par le CCAS : validé par les services de l'Etat.

2013 : Inauguration en septembre.



Méthodologie



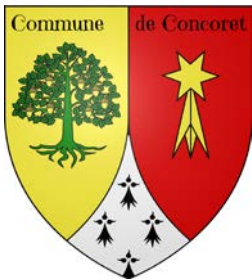
Concertation avec les agents et les résidents pour connaître leurs souhaits

Partenaires :

- AMO assurée par BSH
- Adhésion à BRUDED et accompagnement du projet
- Accompagnement du CAUE 56

Choix du maître d'œuvre :

- Lancement d'un concours d'architecte : 80 dossiers reçus
- Maîtrise d'œuvre confiée à : NOMADE ARCHITECTURE



Organisation de l'espace

EHPA
Le Val aux Fées

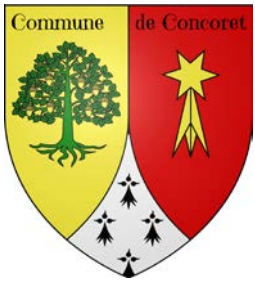


CCAS Concoret

NOMBRE	DESIGNATION	SURFACES
20	Logements T1 Bis :	40 m²
	- Entrée avec placard	3,5 m ²
	- Salle d'eau + WC	4,5 m ²
	- Séjour	18 m ²
24	- Chambre	14 m ²
	Logements T1 Bis :	34 m²
	- Entrée avec placard	3,5 m ²
	- Salle d'eau + WC	4,5 m ²
-	- Séjour	14 m ²
	- Chambre	12 m ²

- Bâtiment sur trois niveaux accessibles depuis l'extérieur
- Accès extérieur (balcon, terrasse, jardin) pour chaque logement

DESIGNATION	SURFACE
Logements	
T1 Bis (40 m ²)	800 m ²
T1 Bis (34 m ²)	816 m ²
Circulations	404 m ²
Locaux communs	
Hall, Bureaux, Animations, Salon de coiffure, sanitaires, infirmerie, salle à manger, Circulations	505 m ²
Services généraux	
Cuisine, locaux personnel, buanderie, rangement, circulations	290 m ²
Locaux techniques	
Chaufferie, Déchets, TGBT, Ateliers, circulations	165 m ²
TOTAL	2 980 m²



Vues du bâtiment

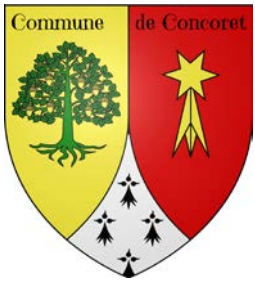
EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret



Perspective aérienne du bâtiment côté rue



Vues du bâtiment

EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret



Façade Nord 1/200_{env.}



Façade Ouest 1/200_{env.}



Coupe Transversale 1/200_{env.}



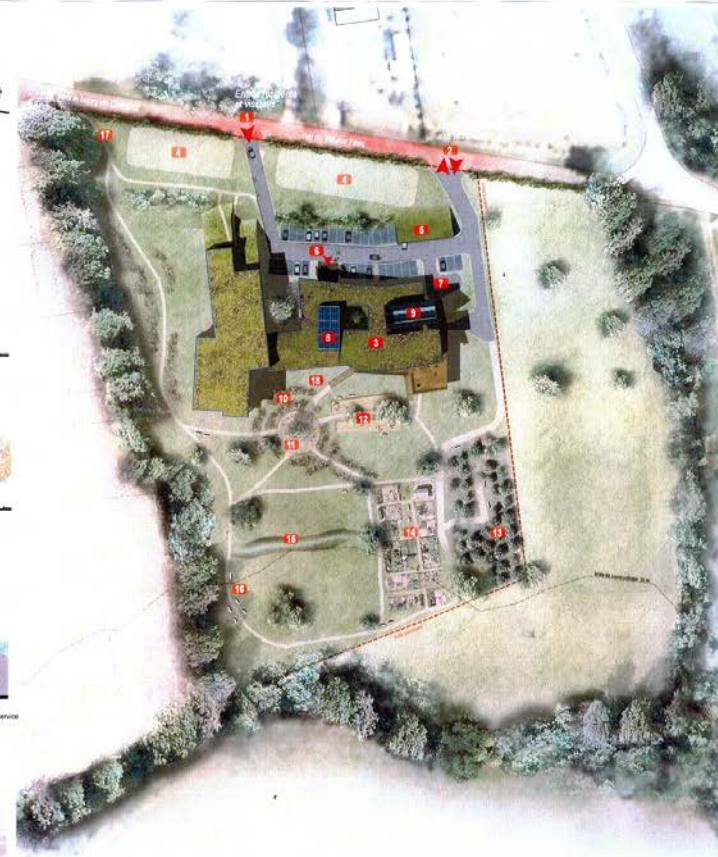
Coupe Longitudinale 1/200_{env.}



Façade Sud 1/200_{env.}



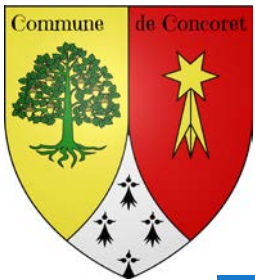
Perspective depuis la rue



Plan Masse 1/500

LEGENDE

1. Entrée résidents et visiteurs
2. Entrée personnel et brasseurs. Sortie de tous les véhicules
3. Toitures terrasses végétalisées
4. Zone réservée pour la construction de maisons individuelles
5. 5 garages boîtes
6. Entrée principale du bâtiment
7. Entrée de service et zone de livraison office
8. Panneaux photovoltaïques au dessus du hall
9. Panneaux solaires à capotiques au dessus de l'office
10. Piscine
11. Ligne extérieure de convivialité à l'ombre d'un bel arbre (sentier paysan)
12. Terrains de boules bretonnes à l'ombre de l'arbre remarquable
13. Verger
14. Jardin potagers
15. Nœud de rétention
16. Des bancs sont prévus tout au long de la promenade dans le parc
17. Accès piétons depuis le bourg
18. Jardins privés en continuité avec les balcons des appartements



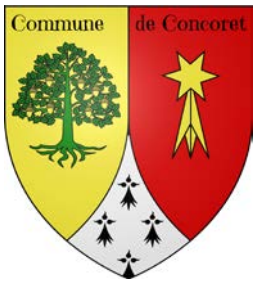
Vues du bâtiment

EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret





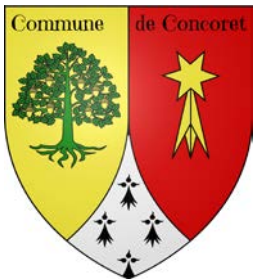
Vues du bâtiment

EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret





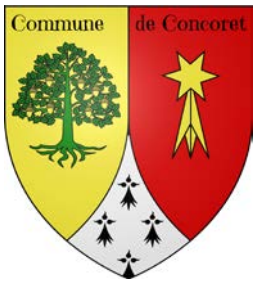
Vues du bâtiment

EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret



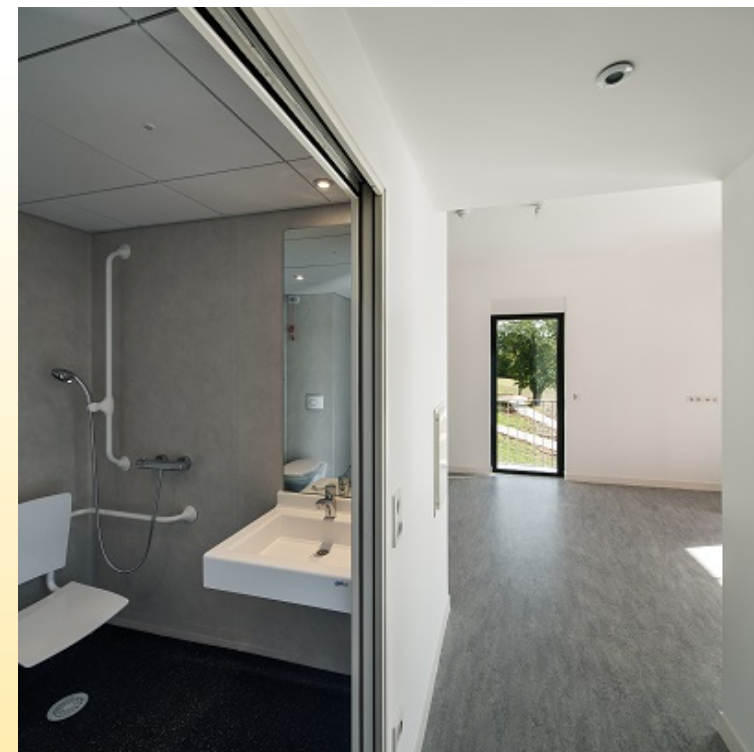


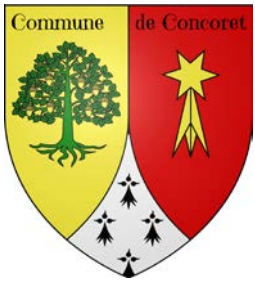
Vues d'un appartement

EHPA
Le Val aux Fées



CCAS Concoret





Objectifs

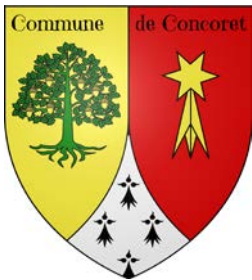


Philosophie :

Confort, Qualité environnementale, Intégration paysagère, Bien-être des résidents et des agents

Structure du bâtiment :

Bâtiment BBC, Structure mixte bois béton, bardage bois non traité, chauffage bois granulé, toitures végétalisées, panneaux solaires pour eau chaude



Budget

EHPA
Le Val aux Fées

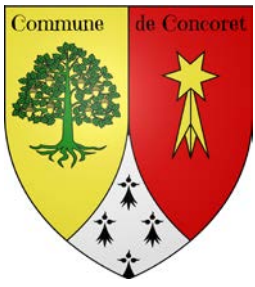


CCAS Concoret

BUDGET PREVISIONNEL			
<i>Coût de revient prévisionnel en TTC</i>		<i>Financement</i>	
Bâtiment et VRD	5 100 000,00 €	Conseil Général (30% de 70 000 x 44)	924 000,00 €
Honoraires	700 000,00 €	Prêt PLS (50 %)	3 150 000,00 €
Révision des prix	123 000,00 €	Avance Remboursable CRAM (30 %)	1 754 543,00 €
Assurance, Frais divers	84 000,00 €	Réserve parlementaire	100 000,00 €
Equipement cuisine et buanderie	137 600,00 €		
Equipement complémentaire	155 400,00 €		
	6 300 000,00 €		5 928 543,00 €

Financement manquant : 371 457,00 €

BUDGET FINAL	
Coût de revient total TTC :	6 668 637,60 €
Remboursement TVA :	1 093 145,00 €
Coût de revient total HT :	5 575 492,60 €
TVA à payer :	306 652,09 €



Impacts du projet



- Maintien d'une activité économique sur la commune avec des emplois ;
- Remplissage de la structure permanent jusqu'au COVID ;
- Population accueillie de plus en plus jeune ;
- Problématique des personnes autonomes qui sont redirigées vers les EHPAD (lié au forfait soin) ;
- Interactions avec les autres structures du territoire : cantine le mercredi midi durant les TAP, projets culturels avec le CPIE et le Centre de l'Imaginaire Arthurien, rencontre avec le club du 3^{ème} âge de la commune.