

ETUDE DE FAISABILITÉ

**Construction à Saran d'un centre Médico-
Psychologique et d'un Hôpital de Jour pour
l'Etablissement Public de Santé Mentale**

Version 1 du 3 avril 2023

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DU PROJET.....	4
1.1	DONNEES OPERATIONNELLES	4
1.2	GENESE DU PROJET	4
1.3	ORGANISATION DE L'ETUDE.....	4
1.4	SITUATION DU PROJET	6
1.5	PHOTOS.....	7
1.6	CONTEXTE URBANISTIQUE.....	9
1.7	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	16
2.	FONCTION, ACTIVITES ET USAGES.....	18
2.1	EXPRESSION DES BESOINS	18
2.2	LE SERVICE A RENDRE	22
2.3	LES USAGERS DU CMP/HDJ	25
2.4	LES UTILISATEURS	25
3.	REFLEXIONS ET OPPORTUNITES	30
3.1	COMBIEN DE PLACES POUR LE STATIONNEMENT ?	30
3.2	QUELLES POSSIBILITES D'IMPLANTATION DU BATIMENT SUR LA PARCELLE ?	30
3.3	COMMENT DIMENSIONNER LES LOCAUX DES PROFESSIONNELS DE SANTE ?	32
3.4	LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	34
4.	SCENARIO 1 : 100% DES BESOINS EXPRIMES	38
4.1	IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE	38
4.2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO.....	38
4.3	TABEAU DE SURFACE	41
4.4	DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO	44
4.5	BUDGET PROJET TDC	45
5.	SCENARIO 2 : OPTIMISATION EN SURFACES DES BESOINS EXPRIMES.....	46
5.1	IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE	46
5.2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO	47
5.3	TABEAU DE SURFACE	49
5.4	DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO	52
5.5	BUDGET PROJET TDC	53
6.	SCENARIO 3 : OPTIMISATION EN SURFACES ET EN LOCAUX DES BESOINS EXPRIMES	54
6.1	IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE	54
6.2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO.....	55
6.3	TABEAU DE SURFACE	57
6.4	DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO	60
6.6	BUDGET PROJET TDC	61
7.	SCENARIO 4 : OPTIMISATION SUPPLEMENTAIRE EN SURFACES ET EN LOCAUX DES BESOINS EXPRIMES	63
7.1	IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE	63

7.2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO.....	64
7.3	TABLEAU DE SURFACE	66
7.4	DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO	69
7.6	BUDGET PROJET TDC	70
8.	SYNTHESE DES SCENARIOS.....	71
8.1	TABLEAU DE SURFACE	71
8.2	BUDGET PROJET TDC	73
9.	QUELLES PROCEDURES POUR LA DEVOLUTION DU PROJET ?.....	74
9.1	LES OPTIONS POSSIBLES.....	74
9.2	ANNEXE : NOTE JURIDIQUE DE COMPARAISON DES PROCEDURES POUR LA DEVOLUTION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION....	74

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1 DONNEES OPERATIONNELLES

Maitre d'ouvrage : EPSM George Daumézou

Nom de l'opération : Construction d'un centre médico-psychologique et d'un hôpital de jour

Type d'opération : Construction neuve

Adresse : ZAC des portes du Loiret - 45770 Saran (îlot Ulh, parcelle n°5)

Superficie du terrain dédié au projet : 10 000 m²

Surface à construire : à définir, voir scénarios

1.2 GENESE DU PROJET

L'EPSM (Etablissement Public de Santé Mentale) du Loiret Georges Daumézou prend en charge les personnes ayant des troubles psychiques au sein de la population du Loiret. Il gère sur le site historique de Fleury les Aubrais environ 250 lits hospitalisation à temps complet. Il gère également des lieux de soins de jours répartis sur tout le département : CMP, CATTP, HDJ ...

Afin de proposer une offre de soin plus cohérente avec les attentes des patients et des équipes soignantes et médicales, l'EPSM Daumézou souhaite la construction d'une structure commune qui réunira sur un même site.

Le projet de nouvelle structure au Nord de l'agglomération orléanaise concerne le regroupement de :

- Plusieurs CMP du département du Loiret : Fleury les Aubrais, Saint-Jean de la Ruelle et Patay
- 1 HDJ : celui de Fleury les Aubrais

Ce projet résulte d'une réflexion faisant le constat que les locaux actuels au CMP de Fleury les Aubrais freinent l'activité car ils ne sont plus adaptés à la file active, aux normes actuelles d'hygiène et de sécurité, ainsi qu'aux groupes thérapeutiques mis en place depuis un certains nombres d'années.

S'est ajouté à cette réflexion et analyse un manque médical au CMP Patay qui incite également à repenser la sectorisation au profit d'un regroupement avec les unités situées au nord de l'agglomération.

La population sur le territoire concerné est jeune et en constante augmentation ce qui annonce la continuité d'un accroissement démographique dans les années à venir. Des moyens ont été régulièrement mis à disposition avec des augmentations de personnel en adéquation avec la démographie, néanmoins celui-ci se retrouve empêché dans ses missions en raison de locaux trop étroits pour certains et un manque médical pour d'autre.

1.3 ORGANISATION DE L'ETUDE

Maitre d'ouvrage

EPSM Georges Daumézou
1 Route de Chanteau
BP 62016
45400 Fleury Les Aubrais

Programmiste

Crescendo Conseil
17 place Sainte Hélène
36000 Châteauroux

Moyens

Cette étude a été réalisée par Mick Aklé (Crescendo conseil) de juin à octobre 2022.

- Des interviews ont été réalisées les 6, 13, 19 juillet 2022 auprès des différentes parties prenantes du projet : cadres de santé, cadre administratif, médecins, infirmières, ASH, psychomotricienne, assistante sociale, assistante médico-administrative, psychologue, neuropsychologue, ASH, moniteur éducateur, responsables logistique, responsable hygiène, responsable plateforme logistique, responsable restauration, responsable management du système et qualité du circuit médicaments
- Un audit technique du site a été réalisé le 2 août 2022.
- Un complément de réponses a été apporté par mail du 26 octobre 2022 par le chef de pôle de Psychiatrie de l'Enfant et de l'Adolescent

Fonds documentaire mis à la disposition du programmiste

- Plan de commercialisation - ZAC des Portes du Loiret
- Plan parcelle
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères EXP Architectes du 10.06.2010
- Rapport d'étude hydraulique 18/3477 en date novembre 2018 établi par le bureau d'étude ESEA
- Etude de perméabilité de la ZAC des Portes du Loiret indice B en date du 29 aout 2022 établi par Atemac

Objet de la version V1

La version V1 de l'étude de faisabilité fait suite à la réunion de présentation au maitre d'ouvrage du rapport de faisabilité V0 en date du 1^{er} mars 2023 :

Lors de cette réunion, la maitrise d'ouvrage a indiqué que les montants des budgets TDC des 3 scénarios proposés dans le rapport de faisabilité V0 sont supérieurs à l'enveloppe financière dont il dispose dans le cadre de cette opération.

Afin de réduire le budget TDC, la maitrise d'ouvrage demande au programmiste :

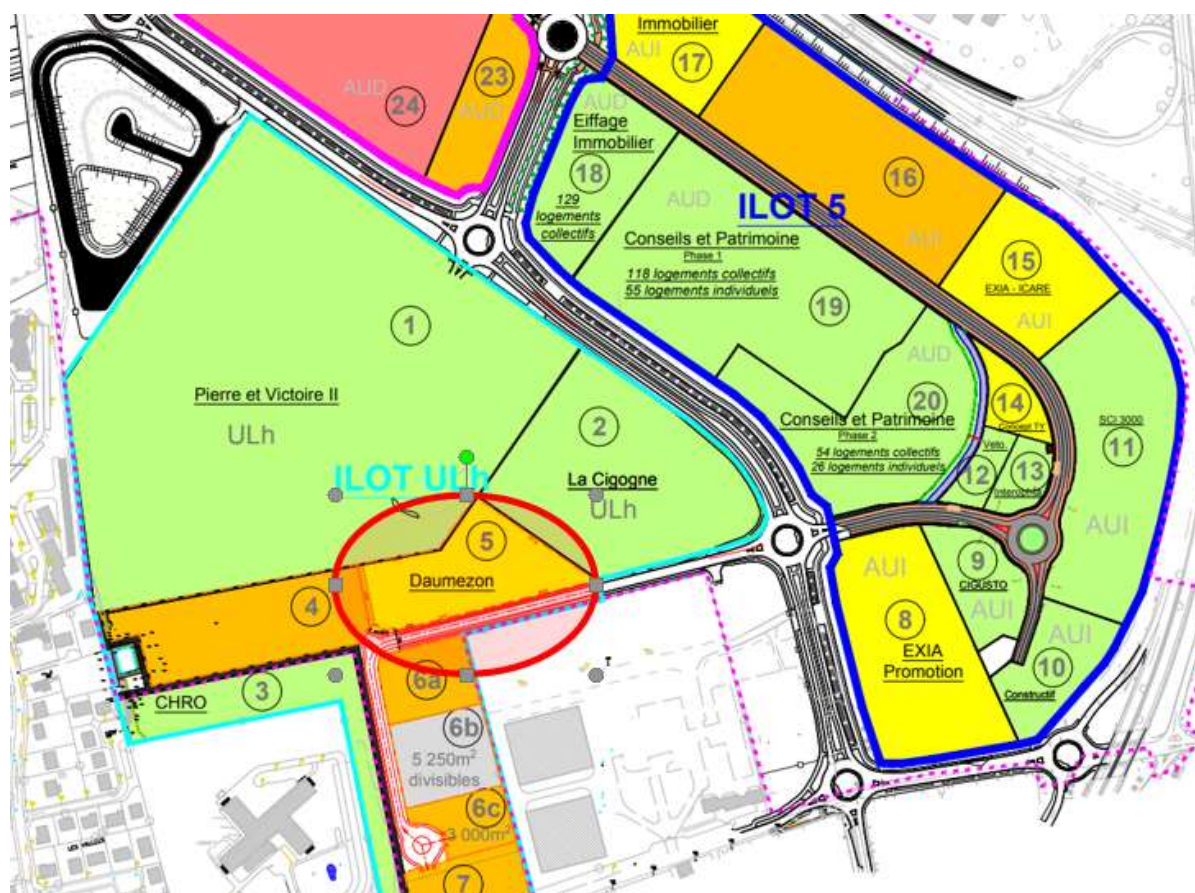
- D'organiser une réunion spécifique avec les responsables de Pôle afin d'optimiser les surfaces mentionnées du scénario 3 du rapport V0 de l'étude de faisabilité
- De mettre à jour le rapport d'étude de faisabilité avec la proposition d'un scénario 4 prenant en compte les surfaces optimisées vues avec les responsables de Pôle

Dans l'agglomération





Dans la ZAC



1.5 PHOTOS



Vue sur allée Charles Nungesser depuis le rond-point



Vue sur la parcelle projet depuis l'allée Charles Nungesser



Vue sur parcelle côté serres



Vue 360° sur parcelle - 1



Vue 360° sur parcelle - 2



Vue 360° sur parcelle - 3



Vue 360° sur parcelle - 4



Vue 360° sur parcelle - 5

1.6 CONTEXTE URBANISTIQUE

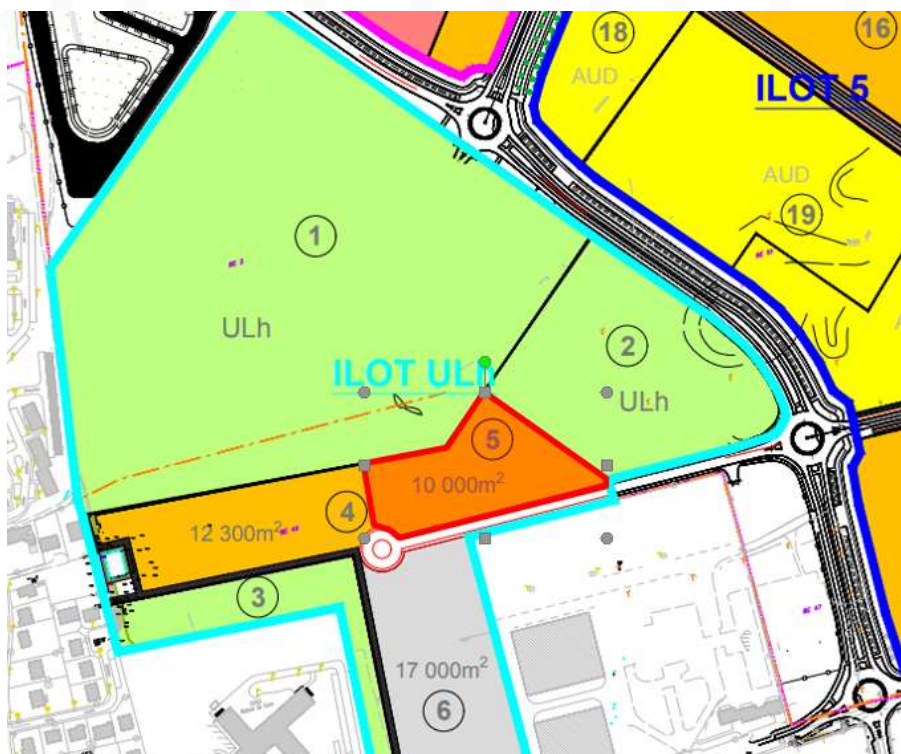
Cadastre

Le bâtiment se situera à cheval sur les parcelles n° 88 et 123 qui offrent respectivement 42 183 m² et 61 150 m².

Selon le plan de commercialisation qui nous a été communiqué, ces parcelles sont divisées en ilots pour accueillir plusieurs bâtiments.



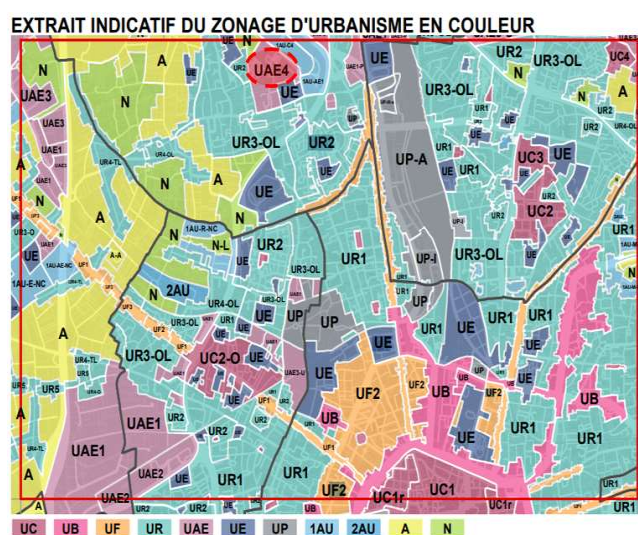
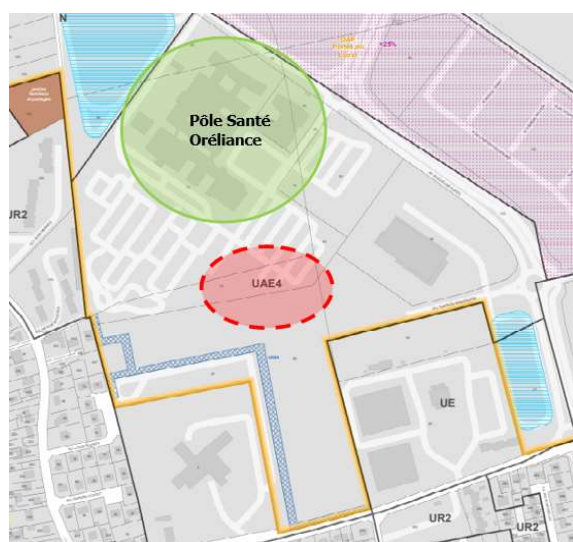
Le projet se tiendra sur l'îlot n°5 qui offre une superficie de 10 000 m² (l'îlot 5 délimité en rouge est à titre indicatif, les dimensions ne sont pas affinées).



Urbanisme

Le document d'urbanisme en vigueur est un Plan local d'Urbanisme métropolitain approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022 ; il est accessible en cliquant sur le lien suivant : [PLUM](#)

Selon le PLUM, Le site projet est situé en zone UAE4 ; cette zone d'activité et d'équipements située non loin du Pôle Santé Oréliance regroupe les secteurs spécialisés des parcs de bureaux et des activités médicales.



Compatibilité avec l'opération / PLUM

Article	Résumé	Compatibilité avec l'opération
Usage	La zone UAE 4 est dédiée aux secteurs spécialisés des parcs de bureaux et des activités médicales	OUI
Destination/Sous-Destination	Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics Sous-Destination : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions des services publics n'est pas réglementée afin de répondre aux normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général.	OUI
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.	OUI
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m)	OUI
Implantation des constructions sur une même propriété	Sans objet	OUI
Limitation de la hauteur des constructions	Hauteur maximale de 15 m en zone UAE 4 Toutefois le dépassement des hauteurs maximales des constructions des services publics est autorisé lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général l'exigent.	OUI
Emprise de pleine terre	Sans objet en zone UAE 4	OUI
Coefficient de biotope par surface (CBS)	Sans objet en zone UAE 4	OUI
Stationnement	Pas d'exigence sur le nombre minimal de places de stationnement des véhicules motorisés et des cycles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	OUI

Equipements et réseaux	Accès Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties, chaque accès devra présenter une largeur minimale de 3 m et observer un espacement d'1 m minimum avec un autre accès Eau potable Les travaux sur le réseau public sont réalisés par le CD 45 Assainissement Les travaux sur le réseau public sont réalisés par le CD 45 Eaux pluviales Les travaux sur le réseau public sont réalisés par le CD 45 qui précise que les aménagements réalisés sur le domaine public répondront aux principes exposés ci-dessous. • Chaque parcelle aménagée devra être dotée d'un système de régulation des eaux pluviales • Seule une surverse sera acceptée vers le réseau public • En domaine public, un système de noues le long de la voirie assurera le stockage-infiltration et le transfert des eaux pluviales • Un bassin de régulation complémentaire sera au niveau du rond-point de retournement avec raccordement vers le réseau situé rue passe debout • Le débit de fuite de ce bassin, avant raccordement sur le réseau public sera de 3L/s Pour résumer : infiltration par la parcelle à privilégier ; le débit de fuite sur le réseau public sera de 3L/s Collecte des déchets Afin de faciliter la collecte des déchets, un local de stockage et une aire de présentation, pour les opérations supérieures à deux logements, seront imposés. Autres réseaux Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété => travaux réalisés par le CD 45	OUI, Mais
------------------------	---	-----------

Aspect extérieur des constructions	Dispositions transverses Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale). Les façades Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre. Sont interdites en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, les paraboles et autres récepteurs hertziens. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade lorsque celle-ci est implantée à l'alignement. Ils devront être dissimulés par un dispositif en harmonie avec la façade. Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits. Les toitures Pas d'exigence sur la forme des toitures (toiture à pente, toiture terrasse...). Toutefois, elles devront être considérées comme la 5ème façade du bâtiment et traitées avec soin. Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère Les clôtures Pas d'obligation d'avoir des clôtures mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales. Possibilité de doubler les clôtures de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil Pour toute construction nouvelle, la largeur de l'accès et de la voie de desserte jusqu'aux aires de stationnement est égale ou supérieur à 6,5 m à partir de 6 logements afin d'aménager une voie double sens et un espace sécurisé pour les piétons et les cycles. Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols : privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.	OUI
------------------------------------	---	-----

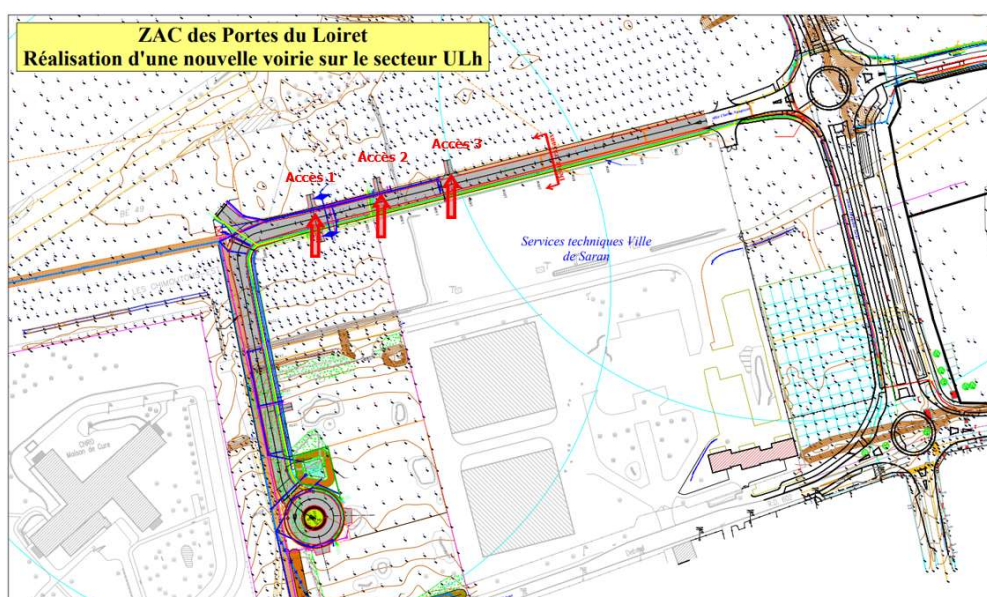
Compatibilité avec l'opération / Cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC Portes du Loiret Sud

En vue de s'assurer de la compatibilité de l'opération avec le règlement de la ZAC, nous avons rencontré le 1^{er} septembre 2022 les représentants du Conseil Départemental 45 (Direction des infrastructures-Service études et travaux-Etudes et Travaux 2)

- Nathalie SEINFELD, chargé de projets aménagement
- Christophe SEGRET, conducteur d'opérations d'infrastructures

Ci-dessous le focus sur les points abordés :

- A la demande du CD 45, nous nous sommes rapprochés du service urbanisme de la ville de Saran pour entériner la destination du projet. Par mail du 23 septembre 2022, Julien RAMEL du service Instruction Application Droit des Sols de la ville de Saran confirme les points suivants
 - Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics
 - Sous-Destination : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Emprise au sol
 - Selon le règlement de la ZAC, le projet se situe dans la zone 7 « réserve foncière » : pas de prescription particulière
 - Selon le PLUM, l'emprise au sol des constructions des services publics n'est pas réglementée afin de répondre aux normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général
 - A la demande du CD 45, nous nous sommes rapprochés du service urbanisme de la ville de Saran pour entériner ce point. Par mail du 23 septembre 2022, Julien RAMEL du service Instruction Application Droit des Sols de la ville de Saran » précise que l'emprise est sol n'est effectivement pas réglementée mais que la commune souhaite que le projet prévoie une part importante d'espaces verts de pleine terre, afin de mettre en valeur le futur site.
- Voirie : les travaux relatifs à la création d'une voie de desserte avec 3 accès à la parcelle ont commencé en janvier 2023 et sont réalisés par le CD 45. Suite échange du 28 février 2023 avec Mme SEINFELD, le maître d'ouvrage a la possibilité de faire évoluer s'il le souhaite l'emplacement des 3 accès tels que représentés sur le plan ci-dessous.



- Réseaux divers : le CD 45 mettra à disposition de l'EPSM tous les réseaux nécessaires à sa parcelle (Gaz, électricité, alimentation en eau potable, hydrant pour défense incendie, eaux usées, eaux pluviales, fibre)
- Evacuation des eaux pluviales : le règlement de la ZAC prescrit une gestion de l'eau à la parcelle avec un débit de fuite de 1l/s/ha. Le rapport de perméabilité établi par Atemac pour le compte du CD 45 conclut que les essais de perméabilité montrent la possibilité de réaliser des zones d'infiltrations et que des notes de calculs de dimensionnement des réseaux d'infiltrations devront être réalisées. Sur la base de ce rapport de perméabilité, Mme SEINFELD par mail du 3 janvier 2023 précise que les aménagements réalisés par le Département sur le domaine public répondront aux principes exposés ci-dessous.
 - Chaque parcelle aménagée devra être dotée d'un système de régulation des eaux pluviales
 - Seule une surverse sera acceptée vers le réseau public
 - En domaine public, un système de noues le long de la voirie assurera le stockage-infiltration et le transfert des eaux pluviales

- Un bassin de régulation complémentaire sera au niveau du rond-point de retournement avec raccordement vers le réseau situé rue passe debout
- Le débit de fuite de ce bassin, avant raccordement sur le réseau public sera de 3L/s
- Stationnement privé
 - Pas d'obligation à respecter la prescription du règlement de la ZAC (stationnement sous pilotis ou en rez-de-chaussée fermé...)
 - Selon le PLUM, pas d'exigence sur le nombre minimal de places de stationnement des véhicules motorisés et des cycles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
 - A la demande du CD 45, nous nous sommes rapprochés du service urbanisme de la ville de Saran pour entériner ce point. Par mail du 23 septembre 2022, Julien RAMEL du service Instruction Application Droit des Sols de la ville de Saran précise l'absence d'exigence sur le stationnement des véhicules motorisés et des cycles définies. Cependant, un nombre suffisant de places pour véhicules motorisés et cycles devra être prévu sur l'unité foncière, en fonction des effectifs accueillis ainsi que du nombre d'employés sur site. Il n'est pas envisageable que les stationnements se fasse en-dehors du site, les espaces publics environnant ne prévoyant pas suffisamment d'emplacements, et tout stationnement en-dehors de ces espaces sera verbalisé par la Police Municipale. De plus, les parkings aux abords des structures environnantes sont prévus pour celles-ci, et n'ont donc pas vocation à accueillir le stationnement pour d'autres entités.

Ci-dessous le tableau récapitulatif

Article	Résumé	Compatibilité avec l'opération
Destination/Sous-Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
Emprise au sol	Pas de contrainte. Toutefois, la commune souhaite que le projet prévoit une part importante d'espaces verts de pleine terre, afin de mettre en valeur le futur site..	OUI
VRD	Evacuation des eaux pluviales : infiltration par la parcelle à privilégier ; le débit de fuite sur le réseau public sera de 3L/s	OUI, Mais
Stationnement privé	Pas d'exigence pour le stationnement des véhicules motorisés et des cycles. Toutefois, il faudra prévoir un nombre suffisant de places pour véhicules motorisés et cycles devra être prévu sur l'unité Foncière en fonction des effectifs accueillis ainsi que du nombre d'employés sur site.	OUI
Espaces bâtis équipements	Pas de contrainte particulière dans le cadre du projet	OUI
Matériaux	Pas de contrainte supplémentaire au PLUM	OUI
Traitement de la 5ème façade	Pas de contrainte supplémentaire au PLUM	OUI
Gestion des limites et des seuils	Pas de contrainte supplémentaire au PLUM	OUI
Palette végétale	Pas de contrainte supplémentaire au PLUM	OUI

Servitudes monuments historiques

Le site du projet se situe à plus d'1 km des monuments historiques : pas de contrainte dans le cadre du projet

1.7 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Caractéristiques du terrain

Risques	Présence du risque / avis	Compatibilité avec l'opération
Géotechnique	Une consultation d'étude géotechnique G1 est en cours par la maîtrise d'ouvrage. Cette étude devra être poursuivie des études G2-AVP et PRO suivant l'évolution du projet.	OUI, Mais
Topographie	Pas de relevé topographique à notre disposition à ce stade. Hormis la butte de terre présente sur site, les profils altimétriques en long et en travers de la parcelle projet montrent des contraintes faibles avec une pente moyenne de 2%.	OUI
Inondation	La commune de Saran n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques inondation La commune de Saran n'est pas un territoire à risque important d'inondation	OUI
Retrait gonflement des sols argileux	La commune de Saran n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux. Toutefois la parcelle projet est située dans une zone classée en aléa moyen vis-à-vis du risque de retrait/gonflement des argiles (source géorisques.fr)	OUI, Mais
Cavités souterraines et mouvements de terrain	La commune de Saran n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines La commune de Saran n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain	OUI
Séisme	La commune se trouve en zone d'exposition 1 très faible. Le projet est en catégorie d'importance III	OUI
Pollution des sols et anciens sites industriels	Pas de sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans un rayon de 500 mais 2 anciens sites industriels recensés dans un rayon de 500 m. Lors du RV technique avec le CD45, il a été porté à notre connaissance qu'une étude de pollution est en cours à l'initiative du CD 45. En attendant de nous transmettre le rapport relatif à l'étude pollution, Mme SEINFELD du CD 45 lors de notre échange téléphonique du 28 février 2023 précise que le rapport ne met pas évidence des contraintes particulières. A noter que si présence de polluants, les travaux de dépollution seraient réalisés à la charge du CD 45	OUI, Mais
Acoustique	Pas de voie classée (infrastructure de transport terrestre) à proximité du site induisant des contraintes acoustiques	OUI

Risques sanitaires

Risques	Présence du risque / avis	Compatibilité avec l'opération
Radon	Le site est classé en catégorie 1 (la plus faible) vis-à-vis du risque radon	OUI
Termites	La commune de Saran n'est pas soumise à un arrêté préfectoral concernant les termites	OUI
Mérules	La commune Saran (département du Loiret) n'est pas soumise à un arrêté préfectoral concernant les mérules	OUI
Amiante	Sans objet, parcelle sans bâti	OUI
Plomb	Sans objet, parcelle sans bâti	OUI

2. FONCTION, ACTIVITES ET USAGES

Les listes ci-dessous recensent les principaux souhaits et besoins des interviewés. Il s'agit bien des souhaits des utilisateurs et non pas des besoins arrêtés pour les études programmatiques.

2.1 EXPRESSION DES BESOINS

La direction

Lors de la réunion de lancement en date du 15 juin 2022, nous avons rencontré :

- Jean-Yves Boisson, Directeur de l'EPSM du Loiret
- Virginie Syracuse, Directrice de la logistique des achats et du patrimoine
- Benjamin Bec, Ingénieur travaux et encadrant supérieur des services techniques

Rappel genèse projet : le projet vise la construction d'une structure commune qui réunira sur un même site plusieurs CMP et un HDJ. La construction du centre de diagnostic et d'accompagnement de l'Autisme du Loiret ne fait pas l'objet de la présente étude.

Besoins exprimés

- Dans le cadre d'un projet global d'aménagement du site, prévoir 3 accès différents au site :
 - 1 accès « Autiste »
 - 1 accès « Enfants/Adolescents »
 - 1 accès « Adultes »
- Prévoir les flux dissociés pour le personnel et le public
- Les ateliers ne sont pas concernés par le présent projet
- Prévoir une réserve de 100 m² pour l'atelier thérapeutique
- Concevoir un bâtiment évolutif, conforme à la réglementation thermique en vigueur
- Souhait d'avoir un bâtiment à simple RdC accessible de plain-pied

CMP/CATTP

Accueil

- 1 accueil/secrétariat
 - Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante et porte donnant sur la circulation
 - Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salles d'attente
 - Besoin de beaucoup de rangements (placards fermés à clé)
 - Prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux
- 1 salle d'attente pour les consultations : capacité globale de 32 personnes/heure en salle d'attente pour les consultations
- 1 salle d'attente pour les groupes : capacité potentielle de 15 enfants + 15 parents
- 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - Avec ordinateurs
 - Salle de réunions 6 personnes pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients
- 1 bureau cadre : avec table ronde et rangements intégrés
- 1 entrée/Accueil CATTP dissociée de celui du CMP : avec Kitchenette (identique à celle sur le site Emile Zola à Fleury les Aubrais)

Zone de consultations

- 2 bureaux médicaux
 - Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau
 - Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette)
 - Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires
 - Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
- 3 bureaux psychologue
- 1 bureau neuropsychologue
 - Pas besoin de proximité particulière
 - Pas besoin de point d'eau
- 1 bureau orthophoniste
- 2 bureaux polyvalents
- 1 bureau IPA (infirmière en pratiques avancées)

- 2 bureaux assistante sociale
 - Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ
 - pas besoin de point d'eau
 - Prévoir des placards intégrés ouvrants à fermer à clés
- 8 bureaux IDE/Educateurs
 - Prévoir 4 bureaux de 13 m² et 4 de 16 m²
 - Bureaux à proximité avec les sanitaires,
 - Bureaux avec table basse diamètre 80 cm et chaises pour les enfants
 - Eviter un grand couloir avec les bureaux face à face
 - Prévoir des tableaux de type Velléda mural dans les bureaux
 - Traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants
 - Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés
 - Prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux

Zone d'activités thérapeutiques CMP

- 2 salles TED :
 - Local aveugle avec table basse et chaises
 - Salle équipée de caméra et micro au plafond
 - Prévoir une sonorisation,
 - Prévoir une glace sans tain avec la régie
- 1 local régie TED : situé entre les 2 salles TED
- 1 local Rangements TED
- 1 salle multi-activités adolescents pour 7 personnes (5 publics + 2 personnels) avec rangements

Zone d'activités thérapeutique CATTP

- 1 salle de groupe thérapie : relaxation, musique, conte
 - Avec matelas au sol, appareils de musique
 - Prévoir des placards fermés à clé
 - Prévoir 3 points d'accroche pour Hamac
 - Prévoir des sols souples
- Salle peinture, art thérapie avec
 - Prévoir 1 point d'eau et des paillasses avec 2 niveaux de bacs
 - Prévoir 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux
- Salle groupe parents : capacité 15 personnes, pas besoin de rangements
- Salle multi-activités enfants pour 7 personnes (5 publics + 2 personnels) avec rangements

Zones mutualisées CMP/HDJ

Zone de soins

- 1 salle de soins
 - Local carré avec lumière naturelle, châssis oscillo-battant + occultation
 - Prévoir 1 lit d'auscultation 70 cm de large
 - Prévoir : 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec partie congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main
 - Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés
 - Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
- 1 salle de soins stockage pour les médicaments et dispositifs médicaux
 - Avec armoires à pharmacie
 - Possibilité d'avoir un local aveugle avec rangements fermés à clés, plan de travail de 2ml, 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45
 - Laisser des pans de murs libres pour rangements
 - Prévoir une porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins

Zone activités thérapeutiques

- 1 Bureau psychomotricité avec rangements intégrés
- 2 salles psychomotricité (compris bureau)
 - Local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage)
 - Prévoir 1 point d'eau et de nombreux rangements (3ml toute hauteur)
 - Proximité : orthophoniste et psychologue

- Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher
- 2 locaux stockage psychomotricité
 - Locaux situés entre les 2 salles de psychomotricité
 - Prévoir 1 porte de communication fermée à clé entre les 2 locaux "stockage matériels"
- 1 salle orthophonie
- 1 salle multisensorielle
 - Possibilité d'avoir un local aveugle avec rangements intégrés
 - Prévoir des équipements pour les sons, la lumière, la projection
- 1 salle jeux d'eau
 - Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires
 - Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'intérieur
 - Baignoire existante sur le site CMP/HDJ Fleury les Aubrais (Emile Zola) conservée : prévoir des mitigeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs, un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
- Vestiaires salle jeux d'eau : Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
- Cuisine thérapeutique
 - Cuisine comme à la maison avec accès extérieur
 - Equipements : plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 îlot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes

Zone du personnel

- 2 salles de réunions
 - 1 salle CMP/CATTP + 1 salle HDJ
 - Capacité d'accueil de 25 personnes par salle
 - Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
- 1 salle de pause-repas
 - Avec kitchenette et accès sur terrasse
 - Equipements : 2 micro-ondes, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, tiroirs à couverts
- Prévoir des douches et vestiaires

Zone logistique

- Local ménage/stockage produits d'entretien
 - Accessible par l'extérieur
 - Avec : carrelage au sol sans aspérité, siphon de sol, vidoir eau chaude et eau froide, 1 autolaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant
- 1 local linge propre
- 1 local linge sale
- 1 buanderie
- 1 local DASRI
- 1 local déchets
- 1 local stockage
- 1 local archives (archives vivantes)

HDJ

Accueil

- 1 accueil/secrétariat
- 1 salle d'attente : taxis, partenaires, parents...
- 1 espace accueil enfants
- 1 espace accueil enfants TSA (Troubles du spectre de l'autisme)
- 1 salle de regroupement des enfants/ vie commune : capacité de 10 enfants + 8 soignants
- 1 espace pluriprofessionnel de coordination : idem CMP
- 1 bureau cadre : avec table ronde et rangements intégrés

Zone de consultations

- 1 bureau médical : idem CMP
- 1 bureau psychologue
 - Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m,
 - Besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), de 2 placards de rangements fermés à clé
- 1 bureau infirmier
- 1 bureau IPA (infirmière en pratiques avancées)

Zone d'activités calmes HDJ

- 2 salles TED : idem CMP
- 1 local régie TED : idem CMP
- 1 local Rangements TED
- 1 salle apaisement
 - Capacité d'accueil de 7 personnes : 5 publics + 2 personnels
 - Avec rangements intégrés
 - Prévoir : protections murales, sols souples, vitrage de 80 cm de hauteur par rapport à la circulation (traverse basse à 1m50 du sol)
- 1 salle classe
 - Capacité d'accueil : 2 publics + 1 personnel
 - Avec rangements intégrés
 - Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur
 - Prévoir des accroches aux murs
- 1 salle "graines et terre" (peinture) : idem CMP
- Des sanitaires
- 1 salle de bains : avec douche et baignoire

Zone d'activités dynamiques HDJ

- 1 salle motricité libre
- 1 salle musique
- 1 salle peinture avec point
- 1 salle multi activités
- Des sanitaires
- 1 salle de bains : avec douche et baignoire

Restauration

- 1 salle à manger
 - Accessible de plain-pied depuis l'extérieur, avec terrasse
 - Pas besoin de self, pas besoin de fontaine
 - Prévoir 1 lave main (enfants)
 - Prévoir une climatisation
- 1 office de remise en température
 - Prévoir un accès extérieur proche de l'accès logistique
 - Pas besoin d'appareil de cuisson
 - A prévoir : 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
- 1 local plonge
 - Accessible de l'extérieur
 - Pas besoin de porte entre office et plonge
 - A prévoir : 1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec paillasse

Zone extérieure

- Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site
- Prévoir des espaces extérieurs clôturés
- Délimiter les divers espaces par différentes matières : gazon, sol souple
- Limiter les revêtements de sols en enrobés, éviter les cailloux et le sable
- Prévoir des structures motrices

- Prévoir 1 potager
- Prévoir 1 abri de jardin/garage
- Souhait d'avoir des arbres et cours ombragées
- Equipements : table pique-nique + ping-pong, bancs, balançoires...

2.2 LE SERVICE A RENDRE

L'établissement CMP/HDJ pour enfants et adolescents s'articule entre plusieurs secteurs :

- Une partie CMP/CATTP avec
 - Une zone accueil comprenant notamment le secrétariat et les espaces d'attente
 - Une zone consultations avec les bureaux des soignants (médecins, psychologues, paramédicaux...) et des travailleurs sociaux
 - Une zone d'activités thérapeutiques en groupe
- Une partie mutualisée entre CMP et HDJ avec
 - Une zone de soins
 - Une zone d'activités thérapeutiques
 - Une zone pour le personnel (pause/repas, salle de réunions...)
 - Une zone logistique (locaux ASH, déchets, archives, stockage...)
- Une partie HDJ avec
 - Une zone accueil comprenant notamment le secrétariat et les espaces d'attente
 - Une zone consultations avec les bureaux des soignants (médecins, psychologues, paramédicaux...)
 - Une zone d'activités
 - Une zone de restauration

Définition des structures

Le centre médico-psychologique (CMP)

Les CMP, anciennement dispensaires d'hygiène mentale, sont des structures de soins dépendant des secteurs de psychiatrie.

Rattaché à un hôpital public, le CMP est un lieu de soin public sectorisé regroupant des équipes pluridisciplinaires et proposant des consultations médico-psychologiques et sociales à toute personne en difficulté psychique.

Il existe des CMP pour adultes (qui accueillent des personnes à partir de 16 ans), et des CMP pour enfants et adolescents.

Le CMP objet de la présente étude a pour mission la prise en charge des enfants et des adolescents présentant des troubles psychologiques.

Les équipes d'intervenants sont pluridisciplinaires et regroupent aussi bien des soignants (médecins psychiatres, neuropsychologue, psychologue, infirmier, orthophoniste, psychomotricien) que des travailleurs sociaux (assistant de service social, moniteur éducateur ...).

Le centre assure des consultations, visites à domicile ou encore des soins infirmiers. Contrairement aux praticiens libéraux, les consultations en CMP sont entièrement prises en charge par la sécurité sociale.

Des orientations éventuelles vers d'autres structures (hôpitaux de jour, CATTP, unités d'hospitalisation psychiatrique...) sont parfois aussi proposées.

Le centre d'accueil thérapeutiques à temps partiel (CATTP)

Un CATTP est un lieu de soin à mi-chemin entre un hôpital du jour (HDJ) et un centre médico-psychologique (CMP). Il permet de bénéficier d'un accompagnement en cours de journée sans la nécessité de se faire hospitaliser. Tout comme un CMP, un CATTP est rattaché au service public. Les frais liés à l'utilisation de ce dispositif sont par conséquent pris en charge par les services sociaux.

Généralement, les CATTP sont conseillés pour les enfants ayant des problèmes relationnels. Il peut par exemple s'agir de difficultés de communication, d'un manque d'estime en soi, etc. Grâce à un CATTP, un enfant a la possibilité de continuer à suivre une scolarisation normale. Il doit simplement adapter son emploi du temps scolaire à celui du CATTP qu'il fréquente.

Contrairement à un établissement médical, un CATTP ne délivre pas de soin. C'est un lieu qui favorise l'interaction entre les patients et l'écoute en vue de faciliter leur insertion ou leur réadaptation sociale. Le fait de fréquenter un CATTP ne permet pas forcément de se passer d'un suivi médical. Pour atteindre ses objectifs, un CATTP utilise une approche pluridisciplinaire faisant intervenir différents professionnels aux compétences variées.

L'hôpital de jour (HDJ)

L'hospitalisation de jour concerne des patients souffrant d'une déficience mentale et d'un trouble psychique associé requérant des soins psychiatriques intensifs pendant la journée. Les séjours peuvent être continus ou discontinus (une à plusieurs demi-

journées par semaine). Le patient rentre chez lui le soir. Cette alternative à l'hospitalisation complète permet de maintenir la personne dans son milieu et de prévenir des périodes de crise en diminuant l'intensité des symptômes. L'accueil est proposé en journée du lundi au vendredi la journée. L'équipe est composée de médecins, de psychologues, d'infirmiers et de personnels paramédicaux. L'hôpital de jour propose des activités d'évaluation, de diagnostic et de traitement. Différentes sessions thérapeutiques sont proposées autour de thèmes tels que la communication et l'expression verbale, les compétences sociales et relationnelles (amélioration du décodage de certaines situations sociales par exemple), la gestion des émotions, le développement de l'autonomie ainsi que la mobilisation (encouragement à des activités physiques ou à l'organisation de la vie quotidienne).

Le personnel soignant

Le médecin

Spécialisé dans le traitement de certains troubles mentaux, psychologiques et affectifs, le médecin face à un problème rencontré par un patient a pour rôle d'en déterminer les causes. Des rencontres régulières sous forme de consultation et de discussion avec son patient vont permettre au psychiatre de lui donner les clés pour qu'il puisse parvenir à un bien-être réel.

L'IDE

Les soins infirmiers préventifs, curatifs ou palliatifs sont de nature technique, relationnelle et éducative. Leur réalisation tient compte de l'évolution des sciences et des techniques. L'infirmier veille à protéger, maintenir, restaurer et promouvoir la santé ou l'autonomie de la personne soignée.

L'IDE accueille les enfants jusqu'à 16 ans et leur famille, en prenant en compte leur milieu social et familial. Il propose et met en œuvre des activités thérapeutiques individuelles et/ou de groupe en adéquation avec les objectifs du projet individualisé de l'enfant ou de l'adolescent. Il favorise le maintien, l'insertion ou la réinsertion des enfants et adolescents dans leur cadre de vie familial et scolaire ou dans un cadre spécialisé. Il s'implique dans des missions de référence. Il s'engage dans un travail de soutien à la parentalité. Il veille à la sécurité générale des patients et au maintien de la permanence infirmière. Il applique les prescriptions médicales. Il participe à la surveillance clinique des patients et des thérapeutiques mises en œuvre. Il rend compte de son activité et de ses observations. Il est garant de la bonne tenue du dossier de soins. Il participe à l'élaboration et à la réalisation du projet de service, dans le cadre d'une équipe pluridisciplinaire. Il participe aux synthèses du CMP.

Le psychologue

Le psychologue s'occupe de patients qui souffrent de troubles psychiques et moraux. Il leur apporte une solution adaptée. Le but est de faire accéder le patient à la cessation de ses souffrances psychiques.

Le cabinet du psychologue doit bénéficier d'un traitement acoustique permettant à la fois la confidentialité des entretiens et une ambiance calme. Une zone administrative (bureau, rangements intégrés, étagères avec un poste informatique PC + RJ 45) se différencie d'une zone allongée et d'une table ronde d'entretien (1 PC)

L'orthophoniste

L'orthophonie (ortho : « droit », phonè : « son »), ou logopédie (logos : « parole », paideia : « éducation ») est une profession paramédicale, pratiquée par des orthophonistes en France et au Canada, des logopèdes en Belgique et des logopédistes en Suisse, et liée à un champ d'expertises et de pratiques thérapeutiques spécialisées dans l'évaluation et le traitement des troubles de la communication liés à la voix, à la parole et au langage oral et écrit, ainsi que des troubles de la déglutition et de motricité bucco-faciale.

Le psychomotricien

La psychomotricité à plusieurs champs d'action : l'éducation, la thérapie, et la rééducation. Elle s'adresse donc à un large public allant du bébé et ses parents, aux jeunes enfants, adolescents, adultes, jusqu'aux personnes âgées.

Le psychomotricien est le spécialiste des troubles psychomoteurs. Il agit par l'intermédiaire de « médiations corporelles » dans l'objectif de créer un temps d'expérimentation et un étayage dans le vécu corporel de la personne, afin de l'amener à mieux appréhender son corps, les autres, et l'environnement. Ces médiations peuvent être très variées : activités d'expression (plastique ou corporelle, par exemple la peinture, le mime, la danse), jeu symbolique, relaxation (toucher thérapeutique, relaxation à induction verbale, relaxation active), activités de stimulations sensorielles, activités rythmiques, etc.

Le psychomotricien tient compte de la personne dans son ensemble psychocorporel, sans jamais séparer ces deux aspects, dans l'idée qu'il existe un lien inextricable entre le corps et le psychisme au sens large : le professionnel tient compte des difficultés psychologiques vécues et exprimées de façon corporelle. Ce sont les troubles psychomoteurs. Le psychomotricien s'occupe donc des troubles du mouvement et du geste dans leur dimension neuromotrice, affective, tonico-émotionnelle, sociale et cognitive.

L'objectif du psychomotricien est donc de pouvoir proposer une prise en charge globalisante au patient dans un souci de complexité.

Le cabinet de la psychomotricienne est un vaste espace carré où elle peut travailler avec les enfants dans différentes situations dont un test de marche (5,5 m sur une ligne).

Les travailleurs sociaux

L'assistant social

L'assistante sociale occupe un rôle central, son travail au sein de l'équipe pluridisciplinaire du CMP formant le pivot de la complémentarité dont les familles ont besoin pour s'inscrire dans la société et permettre d'assurer une continuité de la prise en charge transdisciplinaire de leur enfant.

Le moniteur éducateur

Le moniteur-éducateur participe à l'action éducative, à l'animation et à l'organisation de la vie quotidienne des patients, pour le développement de leurs capacités de socialisation, d'autonomie, d'intégration et d'insertion, en fonction de leur histoire et de leurs possibilités psychologiques, physiologiques, affectives, cognitives, sociales et culturelles.

Les activités thérapeutiques

Par activité thérapeutique, on entend la prévention, le diagnostic et le traitement de maladies physiques et psychiques, l'amélioration d'états pathologiques, ainsi que le changement bénéfique d'un état physique ou mental.

L'activité thérapeutique est un support pour continuer de développer le travail thérapeutique. Les activités thérapeutiques doivent pouvoir répondre aux besoins des patients, aux différents courants psychiatriques présents dans l'hôpital (psychothérapie, comportementaliste, psychanalytique). Le choix de l'activité thérapeutique doit se faire en fonction du projet de soin individualisé du patient qui est élaboré par le médecin de service et l'équipe soignante.

Les activités thérapeutiques proposées aux patients :

- Les salles TED (troubles envahissants du développement) :
- La salle de peinture et d'art thérapie
- La salle de groupe thérapeutique : relaxation, musique, conte
- La salle multi activités
- La salle d'apaisement
- La salle jeu d'eau
- Cuisine thérapeutique

La restauration

Restauration classique

Le projet prévoit une fonction spécifique « déjeuner » pour les patients en HDJ. Il s'agit de repas livrés en liaison froide et remis en température dans l'office dédié. Les patients prennent le repas dans la salle à manger en présence du personnel soignant

Cuisine thérapeutique

La thérapie par la cuisine permet à des personnes fragiles d'améliorer leur bien-être et leur confort moral en les réinscrivant dans un rituel teinté de plaisir et de savoir-vivre, tout en leur procurant le sentiment d'être utile.

Elle permet en effet de :

- Stimuler les capacités cognitives (mémoire, concentration, attention, organisation, orientation temporo spatiale) par la lecture et compréhension des recettes et le travail avec les notions de quantité
- Prendre conscience des besoins nutritionnels et de l'importance des repas en alliant le besoin de s'alimenter à la notion de plaisir.
- Améliorer la communication en favorisant les échanges par exemple lors de la division et la répartition des tâches, en favorisant le sentiment d'appartenance à un groupe, en incitant à la collaboration et au partage, en gardant des règles de savoir vivre
- Améliorer l'aspect sensoriel en stimulant tous les sens :
 - Odorat : odeur de la cuisson, sentir les arômes
 - Ouïe : frémissement de l'eau, crépitements des oignons
 - Toucher : prendre le temps de comparer la texture des aliments, le chaud, le froid
 - Vue : aspect, couleur des ingrédients
 - Goût : sucré, salé...

- Travailler le physique en se déplacer dans le lieu de l'activité tout en retrouvant des gestes et des situations utilisés au quotidien, entretenir et stimuler l'habileté manuelle et la préhension fine, sensibiliser la personne aux consignes de sécurité et d'hygiène, aux accidents domestiques

2.3 LES USAGERS DU CMP/HDJ

La patientèle est constituée par les enfants et adolescents vivant sur le territoire, c'est-à-dire sur la commune, mais aussi les communes alentour.

2.4 LES UTILISATEURS

CMP/CATTP

Les professionnels de santé connus à ce stade

- 1 cadre de santé
- 2 médecins
- 3 psychologues
- 1 neuropsychologue
- 1 orthophoniste
- 8 IDE (infirmiers diplômés d'état)
- 2 IPA (infirmiers en pratiques avancées)

Soit 18 professionnels de santé

Le personnel

- 2 assistantes sociales
- 1 secrétaire médical

Soit 3 au titre du personnel

Total CMP : 21 personnes

Commun CMP/HDJ

Les professionnels de santé connus à ce stade

- 3 psychomotriciennes
- 1 orthophoniste

Soit 4 professionnels de santé

Le personnel

- 4 moniteurs éducateurs
- 4 ASH
- 1 agent pour la logistique

Soit 9 au titre du personnel

Total commun CMP/HDJ : 13 personnes

HDJ

Les professionnels de santé connus à ce stade

- 1 cadre de santé
- 1 médecin
- 2 psychologues
- 1 IDE
- 1 IPA

Soit 6 professionnels de santé

Le personnel

- 1 secrétaire médical
- 3 agents pour la restauration

Soit 4 au titre du personnel

Total HDJ : 10 personnes

Total général : 44 professionnels et personnels

Les utilisateurs (chef de Pôle Psychiatrie de l'Enfant et de l'Adolescent) ont précisé avoir sollicité l'ARS pour un renforcement des équipes :

- CMP/CATTP : 7 ETP supplémentaires
- HDJ : 5.90 ETP supplémentaires

Sous réserve de validation par l'ARS, l'effectif total général serait de 57 personnes

				Aujourd'hui	Demande ARS	Demain
CMP/CATTP	Professionnels de santé	1 cadre de santé	1	21	7	57
		2 médecins	2			
		3 psychologues	3			
		1 neuropsychologue	1			
		1 orthophoniste	1			
		8 IDE (infirmiers diplômés d'état)	8			
		2 IPA (infirmiers en pratiques avancées)	2			
	Personnel	2 assistantes sociales	2			
		1 secrétaire médical	1			
Commun CMP/HDJ	Professionnels de santé	3 psychomotriciennes	3	13		
		1 orthophoniste	1			
	Personnel	4 moniteurs éducateurs	4			
		4 ASH	4			
		1 agent pour la logistique	1			
HDJ	Professionnels de santé	1 cadre de santé	1	10	6	
		1 médecin	1			
		2 psychologues	2			
		1 IDE	1			
		1 IPA	1			
	Personnel	1 secrétaire médical	1			
		3 agents pour la restauration	3			
		Total				44

Synthèse des surfaces suite aux interviews

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée	10	1	10	
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante+ porte donnant sur la circulation Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salles d'attente Besoin de beaucoup de rangements placards fermés à clé prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux
	Zone accueil CMP	Salle attente consultations	15	2	30	25 personnes en simultané
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	1	20	
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Avec ordinateurs, prévoir PC Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	16	1	16	Avec table ronde et rangements intégrés
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) CMP/CATTP et la zone mutualisée
	Total Accueil CMP - SU				132	
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	16	2	32	Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette) Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue	16	3	48	Equipé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	16	1	16	Pas besoin de proximité particulière, pas besoin de point d'eau
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	16	1	16	
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	12	2	24	
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	16	2	32	Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ, pas besoin de point d'eau, placards intégrés ouvrants à fermer à clés
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	13	4	52	Avec table basse diamètre 80 cm + chaises pour les enfants, proximité avec les sanitaires, éviter un grand couloir avec les bureaux face à face, tableau Velléda mural dans les bureaux, traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site En plus des points ci-dessus listés : prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	16	4	64	Voir ci-dessus
	Zone de consultations CMP	Rangements IDE/Educateurs	8	1	8	
	Total Consultations CMP - SU				304	
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	10	2	20	Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie TED	4	1	4	Entre les 2 salles TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	1	4	Equipements TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	1	20	5 public + 2 personnel , avec rangements intégrés
	Total Activités CMP - SU				48	
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	Voir accueil CMP
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	20	1	20	Avec Kitchenette; identique à celle sur le site Emile Zola à Fleury les Aubrais
	Total accueil CATTP - SU				20	
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	1	20	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	1	20	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux,
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	1	20	Capacité 15 personnes, pas besoin de rangements
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants	20	1	20	5 public + 2 personnel , avec rangements intégrés
	Total Activités CATTP - SU				80	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
Zones mutualisées CMP/HDJ	Zone de soins	Salle de soins	20	1	20	Local carré, lt d'auscultation 70 cm de large, lumière naturelle, châssis oscilo-battant + occultation, 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec partie congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Zone de soins	Salle de soins stockage	10	1	10	Stockage de médicaments et dispositifs médicaux Armoires à pharmacie, local aveugle, rangements fermés à clés, plan de travail de 2m, 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45, laisser des pans de murs libres pour rangements Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Total Soins - SU				30	
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	1	12	Bureau avec rangements intégrés
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	Point d'eau, local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage), de nombreux rangements (3m1 toute hauteur) Proximité : orthophoniste et psychologue Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	2	8	Locaux stockage situés entre les 2 salles de psychomotricité Prévoir 1 porte de communication fermée à clé entre les 2 locaux "stockage matériels"
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	16	1	16	
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	16	1	16	Local aveugle avec rangements intégrés Sons, lumière, projection
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	40	1	40	Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'intérieur Baignoire existante Zola conservée : prévoir des mitigeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs; un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	4	1	4	Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	1	18	Repas groupe patients : 5 patients + 4 adultes Cuisine comme à la maison avec accès extérieur Plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 îlot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes
	Total Activités - SU				164	
	Zone personnel	Salle de réunions	40	2	80	1 salle CMP/CATTP + 1 salle HDJ Capacité d'accueil de 25 personnes par salle Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
	Zone personnel	Salle de pause-repas	38	1	38	Avec kitchenette et accès sur terrasse 2 micro onde, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, trois à couverts Base 56 personnes Capacité 22 personnes par service (56/2,5 services =22)
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	PMR
	Zone personnel	Douches	4	0	0	Douches PMR dans vestiaires
	Zone personnel	Vestiaires personnel Femmes	45	1	45	Base effectif futur de 56 personnes : 34 CMP CATTP + 22 HDJ Hypothèse effectif femmes 2/3 de 56 personnes : 38 personnes Par vestiaires : 38 casiers Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires personnel Hommes	25	1	25	Base effectif futur de 56 personnes : 34 CMP CATTP + 22 HDJ Hypothèse effectif hommes en 1/3 de 56 personnes : 18 personnes Par vestiaires : 18 casiers Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires ASH + restauration	8	2	16	Par vestiaires : 4 casiers + 1 douche PMR Hommes et Femmes
	Total Personnel SU				212	
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	25	1	25	Siphon, vidoir eau chaude et eau froide, prise de courant, accès par l'extérieur, 1 autoblaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant, stockage produits d'entretien, carrelage au sol sans aspérité
	Logistique	Relais ménage	4	2	8	Répartis dans le bâtiment Vidoir, rangements, prise de courants, eau chaude et froide
	Logistique	Local linge sale	5	1	5	Etagères
	Logistique	Local linge propre	5	1	5	
	Logistique	Buanderie	4	1	4	Avec lave-linge
	Logistique	DASRI	4	1	4	Local équipé d'1 armoire DASRI
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage
	Logistique	Rangements	8	1	8	Stockage et rangements divers
	Logistique	Archives	5	1	5	Archives vivantes
	Total Logistique SU				64	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil HDJ	Hall d'entrée	10	1	10	
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	1	10	Taxis, parents, partenaires...
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	16	1	16	
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	16	1	16	
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	30	1	30	10 enfants + 8 soignants
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	16	1	16	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie HDJ et la zone mutualisée
	Total Accueil HDJ - SU				154	
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	16	1	16	Idem CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	16	1	16	Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m, besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), 2 placards de rangements fermés à clé
	Zone de consultations HDJ	Bureau infirmier	16	1	16	
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	
	Total Consultations HDJ - SU				60	
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	10	2	20	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie TED	4	1	4	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	1	4	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	10	1	10	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés Protections murales, sols souples, vitrage de 80 cm de hauteur par rapport à la circulation (traverse basse à 1m50 du sol)
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	10	1	10	2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	20	1	20	Idem CMP; sans la partie art thérapie
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	1	7	Avec douche et baignoire
	Total Activités calmes - SU				75	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	1	7	Avec douche et baignoire
	Total Activités dynamiques - SU				87	
	Zone restauration	Salle à manger	50	1	50	Hypothèse total de 23 personnes (12 patients + 11 repas thérapeutiques pour le personnel soignant qui accompagne les patients) ; base 1,5 m²/pers + lave mains + mobilier Accessible de plain-pied depuis l'extérieur, avec terrasse Pas de self, 1 lave main (enfants), pas de fontaine, climatisation
	Zone restauration	Office de remise en température	20	1	20	Accès extérieur proche logistique Pas d'appareil de cuisson, 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
	Zone restauration	Plonge	10	1	10	Accessible de l'extérieur Pas besoin de porte entre office et plonge 1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec pailasse
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	Par vestiaires : 2 casiers + 1 douche PMR
	Total Restauration - SU				80	
Ateliers thérapeutiques	Total Ateliers - SU		0	0	0	
	Total bâti SU				1 509	
	Locaux techniques - 6%				91	
	Circulations - 25%				377	
	Total bâti SDO				1 977	
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	1 050	1	1 050	56 places (effectif futur) de stationnement pour le personnel Hypothèse d'avoir 75 % des effectifs en simultané, soit 42 places Base 25 m²/place
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	Hypothèse de 15 places de stationnement pour le public ; base 25 m²/place CMP : 25 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25% des parents qui restent => soit 6 véhicules en simultané HDJ : 12 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25 % des parents qui restent => soit 3 véhicules en simultané En plus : 3 places dépose minutes + 2 places PMR + 1 place VSL (Véhicule sanitaire léger)
	Extérieur	Abri vélos	12	1	12	Hypothèse abri vélo 10 places ; base 1,2m²/place
	Extérieur	Local poubelles	6	1	6	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage

3. REFLEXIONS ET OPPORTUNITES

3.1 COMBIEN DE PLACES POUR LE STATIONNEMENT ?

Le PLUM ne mentionne pas d'exigence sur le nombre minimal de places de stationnement des véhicules motorisés et des cycles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la commune demande de prévoir un nombre suffisant de places pour véhicules motorisés et cycles sur l'unité foncière en fonction des effectifs accueillis ainsi que du nombre d'employés sur site.

Stationnement personnel

- **Scénario 1** : effectif total personnel de 56 personnes (sous réserve des ETP supplémentaires par l'ARS)
 - Pour les places de stationnement du personnel, nous avons retenu l'hypothèse de la présence effective et simultanée de 75% des agents ; soit 42 places
 - 1 place de stationnement représentant environ 25 m² (inclus aire de manœuvre), la surface totale des places de stationnement pour le personnel représente environ 1 050 m²
- **Scénario 2** : effectif total personnel de 43 personnes
 - Pour les places de stationnement du personnel, nous avons retenu l'hypothèse de la présence effective et simultanée de 75% des agents ; soit 32 places
 - 1 place de stationnement représentant environ 25 m² (inclus aire de manœuvre), la surface totale des places de stationnement pour le personnel représente environ 800 m²

Stationnement public

- CMP : accueil de 25 patients en simultané avec renouvellement sur des séquences d'une à deux heures dans la journée
 - Nous avons retenu l'hypothèse d'avoir 25% des parents qui restent ; soit 6 véhicules en simultané
- HDJ : 12 patients peuvent arriver en simultané et sont accompagnés (taxi ou parents)
 - Nous avons retenu l'hypothèse d'avoir 25 % des parents qui restent ; soit 3 véhicules en simultané
- En complément de ces places, nous avons retenu l'hypothèse d'avoir
 - 3 places « dépose minute » (taxi, parents)
 - 2 places PMR
 - 1 place VSL (Véhicule sanitaire léger)

Sur la base des éléments ci-dessous, nous avons comme hypothèse un stationnement global de 15 places pour le public ; soit une surface d'environ 375 m²

3.2 QUELLES POSSIBILITES D'IMPLANTATION DU BATIMENT SUR LA PARCELLE ?

Préambule : les images ci-dessous ne constituent pas un projet architectural mais des pistes issues des hypothèses prises dans le cadre de notre étude de faisabilité.

La parcelle projet offre une superficie de 10 000 m².

Selon le PLUM et en zone UAE 4, pas de contrainte sur l'emprise au sol des constructions. Toutefois, la commune souhaite que le projet prévoie une part importante d'espaces verts de pleine terre, afin de mettre en valeur le futur site.

Les possibilités d'implantation du bâtiment sur la parcelle ont pris en compte les hypothèses suivantes

- 100 % des besoins exprimés ; soit une surface de bâtiment d'environ 2 000 m²
- Des places de stationnement qui occupent environ 1 500 m² (environ 1 100 m² pour le personnel, environ 400 m² pour le public)

Piste 1 : le bâtiment CMP/HDJ occupe 100 % de la parcelle ; sans réserve foncière



Piste 2 : le bâtiment CMP/HDJ occupe partiellement la parcelle ; avec 3 500 m² environ de réserve foncière



Piste 3 : le bâtiment CMP/HDJ occupe partiellement la parcelle ; avec 3 700 m² environ de réserve foncière



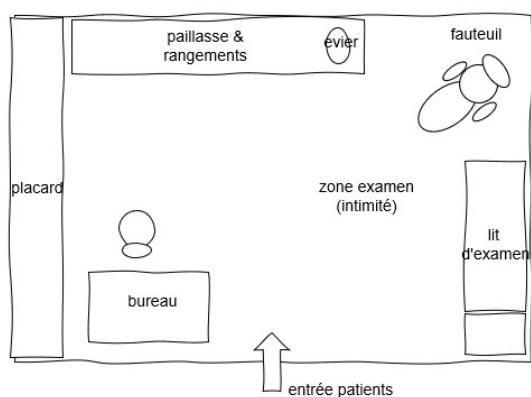
Nous retenons cette hypothèse d'implantation dans le cadre de notre étude de faisabilité car elle offre une réserve foncière plus importante ; environ 3 700 m²

3.3 COMMENT DIMENSIONNER LES LOCAUX DES PROFESSIONNELS DE SANTE ?

Salle de soins

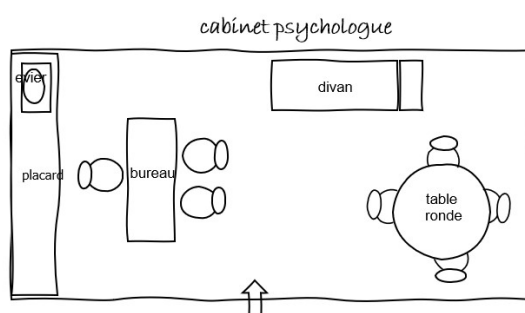
Conformément au souhait des soignants d'avoir un local de 20 m² avec lit d'auscultation, nous retenons dans le cadre de notre étude l'organisation suivante

schéma salle de soins



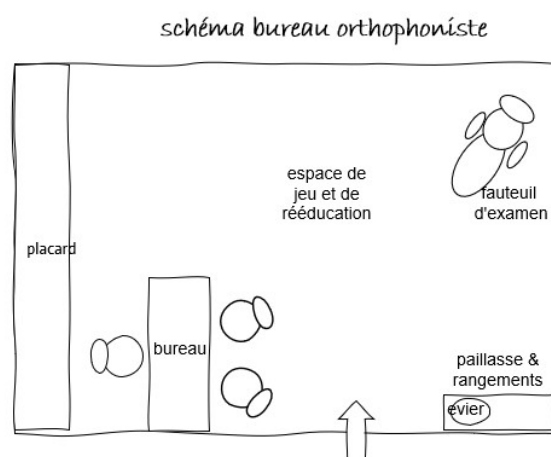
Bureau psychologue

Conformément au souhait du psychologue HDJ d'avoir un local de 15 m², nous retenons dans le cadre de notre étude l'organisation suivante pour le cabinet psychologue



Cabinet d'orthophonie

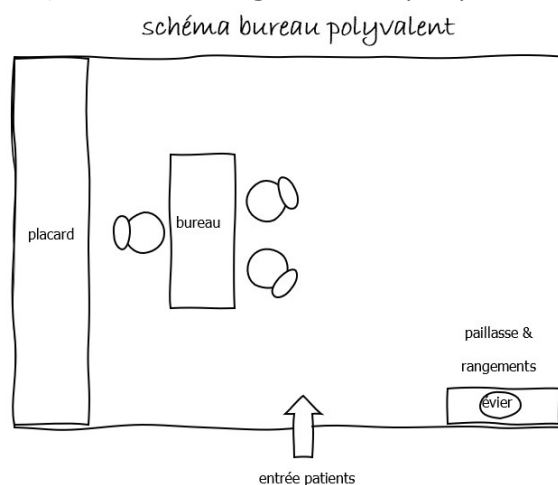
Sous réserve des besoins de l'orthophoniste, nous retenons dans le cadre de notre étude l'organisation suivante pour son cabinet



Bureau polyvalent

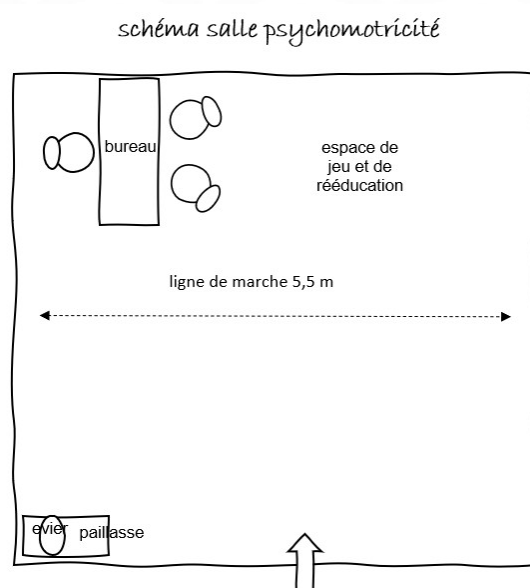
Les professionnels de santé ont souhaité 2 bureaux polyvalents pour l'évolution de la partie CMP/CATTP.

Conformément au souhait des utilisateurs, nous retenons l'organisation ci-après pour le bureau polyvalent :



Salle psychomotricité

Conformément au souhait des psychomotriciennes, nous retenons dans le cadre de notre étude une surface de 25 m² pour la salle ainsi que l'organisation suivante pour la salle psychomotricité



3.4 LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Construction neuve

Qu'est-ce que la RE 2020 ?

Seul le respect de la réglementation thermique est imposé par les autorités.

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) actuellement en vigueur est applicable pour tous les permis de construire déposés

- Pour les bâtiments d'habitation depuis le 1^{er} janvier 2022
- Pour les bâtiments destinés à accueillir des bureaux et les locaux d'enseignement primaire et secondaire et les parcs de stationnement associés à ces constructions depuis le 1^{er} juillet 2022

A ce jour c'est la réglementation thermique 2012 (RT 2012) qui s'applique au projet.

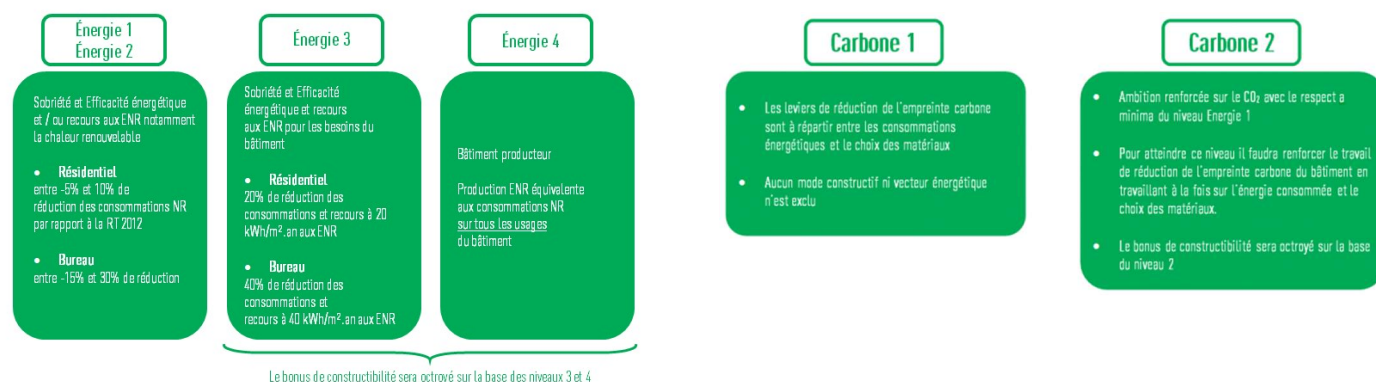
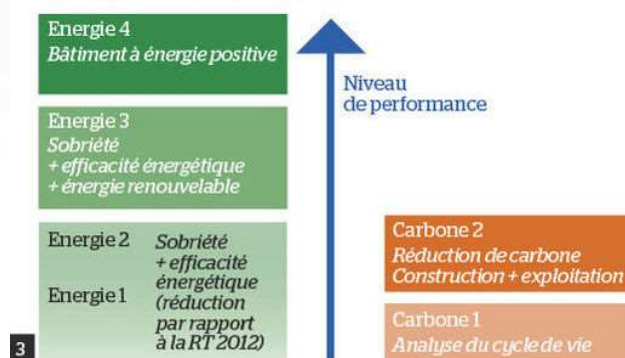
Toutefois, du fait de l'échelonnement dans le temps de la RE 2020 pour les permis de construire depuis le 1^{er} janvier 2022 (logements puis bureaux et enseignement), le projet de regroupement des structures CMP/HDJ n'étant qu'à ses prémices, il est fort probable que la RE 2020 soit applicable lors du dépôt du permis de construire.

Le label E+ C- préfigure la prochaine RE 2020

2 grandes orientations :

- La généralisation des bâtiments à énergie positive : 4 niveaux (E1 à E4)
- Le déploiement de bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, depuis la conception jusqu'à la démolition : 2 niveaux (C1 et C2).

Principe de notation de E+ C-



Quelques définitions

Les bâtiments passifs

Un bâtiment est dit passif au sens où il a besoin de très peu d'énergie pour le chauffage.

Il n'existe qu'un seul label, Passivhaus allemand (il n'existe pas d'équivalent français), qui demande une consommation 50% plus faible que celle demandée pour une construction neuve réglementaire RT 2012.

Pour atteindre cet objectif, il est indispensable d'optimiser les apports solaires, avoir une isolation thermique performante des parois associées à une étanchéité à l'air irréprochable permettant de réduire au maximum les besoins en chauffage.

Les bâtiments à énergie positive - BEPOS

Un bâtiment BEPOS produit plus d'énergie renouvelable qu'il ne consomme d'énergie non renouvelable. Pour ce calcul, l'énergie renouvelable (bois, soleil, etc.) n'est donc pas comprise dans la consommation d'énergie du bâtiment. Pour atteindre de telles performances, il est nécessaire que les déperditions thermiques du bâtiment soient minimales et de tirer bénéfice de toute ressource d'énergie renouvelable à disposition (bâtiment bioclimatique, énergie solaire, bois de chauffage, par exemple).

La réalisation d'un projet « BEPOS » avec un très faible objectif de consommation d'énergie (Cep) nécessite de mettre en place des techniques lourdes financièrement et techniquement : étanchéité à l'air bâti et réseaux de ventilation, sur isolation, systèmes de production de chauffage et d'ECS très pointus, luminaires très performants, ... Elle nécessite de plus de mettre en place des énergies renouvelables sur le bâtiment : éolien, ECS solaire, électricité photovoltaïque, ...

Et la Haute Qualité Environnementale - HQE ?

Qu'est-ce que la Haute Qualité Environnementale (HQE) ?

Les autorités Françaises n'imposent donc que le respect de la RT 2012 ou de la future RE 2020.

Les volets liés au confort d'été (trop chaud), l'acoustique, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, le confort visuel des occupants (lumière naturelle et artificielle), la facilité de maintenance, ... ne sont donc pas réglementés et sont laissés à la libre appréciation du maître d'ouvrage.

L'association HQE puis la société Certivéa ont mis en place un référentiel qui traite de la performance environnementale globale d'un bâtiment et ceci bien au-delà de l'aspect purement thermique.

Ce référentiel est basé sur 14 cibles qui comprennent chacun des contraintes techniques plus ou moins élevées (Base, Performant, Très Performant).

Contrairement à une réglementation, qui est obligatoire, la HQE est une démarche volontaire du maître d'ouvrage.
A noter qu'il existe 3 certifications concurrentes : Breeam (UK), Leed (US) et HQE (FR).

2 façons de mettre en place une démarche HQE

- Démarche HQE AVEC Certification Cette option consiste à se rapprocher de Certivéa qui est l'organisme qui délivre la certification HQE. Certivéa audite le projet par un expert indépendant à 3 moments clés :
 - Validation du programme.
 - Conception (APD).
 - Fin du chantier.

Cette certification vous permet de communiquer dès le début du projet sur votre niveau d'exigence en termes environnementale.

Comme toutes certifications, le référentiel doit être appliqué à la lettre et tout écart est sanctionné et peut conduire in fine à ne pas obtenir la certification. Le niveau d'exigence obligatoire conduit également à moins maîtriser les coûts travaux.

- Démarche HQE SANS Certification Cette option consiste à utiliser le référentiel sans passer par l'organisme certificateur Certivéa. L'avantage est que vous pouvez moduler vos exigences qualitatives en faisant des impasses sur des exigences moins importantes pour vous ce qui vous permet de mieux maîtriser les coûts des travaux.

Nous avons retenu les hypothèses suivantes pour cette étude de faisabilité :

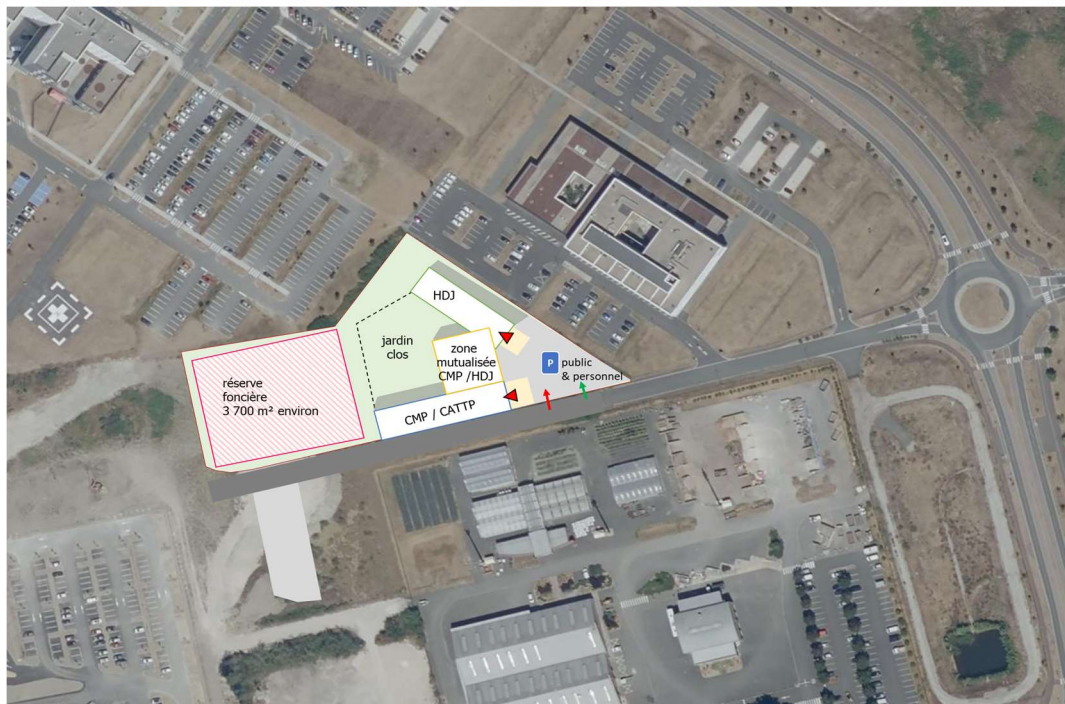
- **Construction neuve : RT 2012 + label E3C1 ou RE 2020 si applicable ; sans démarche sans HQE.**



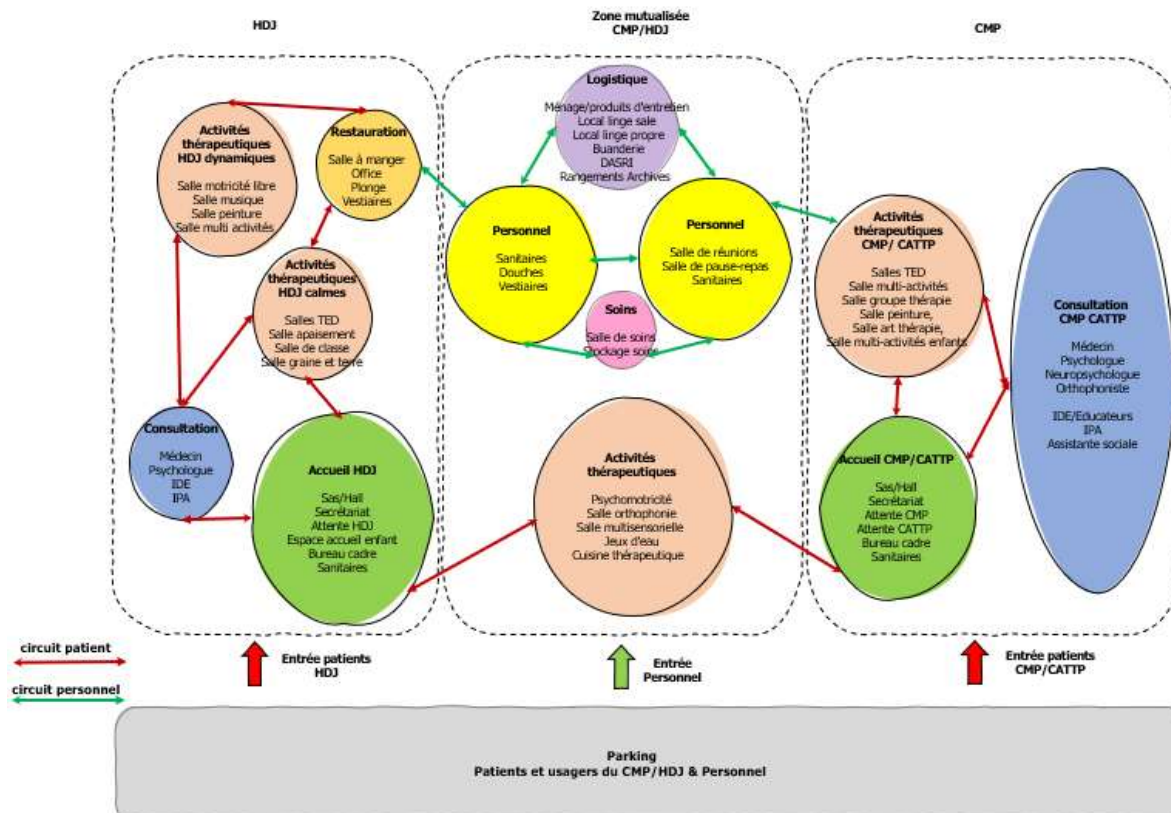
SCENARIO

4. SCENARIO 1 : 100% DES BESOINS EXPRIMES

4.1 IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE



4.2 DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO



Pris en compte dans le scénario

- Accès par l'allée Charles Nungesser créé par le CD 45
- CMP/CATT
 - 1 hall d'entrée CMP
 - 1 accueil/secrétariat
 - 2 salles d'attente consultations
 - 1 salle d'attente groupes
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 2 bureaux médicaux
 - 3 bureaux psychologue
 - 1 bureau neuropsychologue
 - 1 bureau orthophoniste
 - 2 bureaux polyvalents
 - 1 bureau IPA (infirmières en pratiques avancées)
 - 2 bureaux assistante sociale
 - 8 bureaux IDE/éducateurs
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
 - 1 Salle multi-activités adolescents
 - 1 accueil CATTP
 - 1 salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte
 - 1 salle peinture, art thérapie
 - 1 salle groupe parents
 - 1 salle multi-activités enfants
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 salle de soins
 - 1 salle de soins stockage
 - 1 bureau psychomotricité
 - 2 salles psychomotricité
 - 2 locaux stockage matériels psychomotricité
 - 1 salle orthophonie
 - 1 salle multisensorielle
 - 1 salle jeux d'eau + vestiaires
 - 1 cuisine thérapeutique
 - 2 salles de réunions
 - 1 salle de pause-repas pour le personnel
 - 2 vestiaires pour les soignants (H et F)
 - 2 vestiaires : ASH et restauration
 - 1 local ménage/produits d'entretien
 - 2 locaux relais ménage
 - 1 local linge sale
 - 1 local linge propre
 - 1 buanderie
 - 1 local DASRI
 - 1 local rangements
 - 1 local archives
- HDJ
 - 1 hall d'entrée HDJ
 - 1 accueil/secrétariat médical
 - 1 salle d'attente
 - 1 espace accueil enfant
 - 1 espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)
 - 1 salle regroupement des enfants/ vie commune
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 1 bureau médical
 - 1 bureau psychologue

- 1 bureau infirmier
- 1 bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)
- TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
- 1 salle apaisement
- 1 salle classe
- 1 salle "graines et terre" (peinture)
- 1 salle de bains activités calme
- 1 salle de motricité libre
- 1 salle musique
- 1 salle peinture
- 1 salle multi activités
- 1 salle de bains activités dynamiques
- 1 salle à manger
- 1 office de remise en température
- 1 plonge
- En extérieur
 - 1 abri déchets ménagers
 - 1 local vélos

Non pris en compte dans le scénario

- Les ateliers thérapeutiques

4.3 TABLEAU DE SURFACE

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée	10	1	10	
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante+ porte donnant sur la circulation Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salles d'attente Besoin de beaucoup de rangements placards fermés à clé prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux
	Zone accueil CMP	Salle attente consultations	15	2	30	25 personnes en simultané
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	1	20	
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Avec ordinateurs, prévoir PC
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	16	1	16	Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients Avec table ronde et rangements intégrés
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) CMP/CATTP et la zone mutualisée
	Total Accueil CMP - SU				132	
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	16	2	32	Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette) Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue	16	3	48	Equippé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	16	1	16	Pas besoin de proximité particulière, pas besoin de point d'eau
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	16	1	16	
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	12	2	24	
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	16	2	32	Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ, pas besoin de point d'eau, placards intégrés ouvrants à fermer à clés
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	13	4	52	Avec table basse diamètre 80 cm + chaises pour les enfants, proximité avec les sanitaires, éviter un grand couloir avec les bureaux face à face, tableau Veléda mural dans les bureaux, traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site En plus des points ci-dessus listés : prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	16	4	64	Voir ci-dessus
	Zone de consultations CMP	Rangements IDE/Educateurs	8	1	8	
	Total Consultations CMP - SU				304	
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	10	2	20	Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie TED	4	1	4	Entre les 2 salles TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	1	4	Equipements TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	1	20	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CMP - SU				48	
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	Voir accueil CMP
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	20	1	20	Avec Kitchenette; identique à celle sur le site Emile Zola à Fleury les Aubrais
	Total accueil CATTP - SU				20	
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	1	20	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	1	20	Point d'eau, pelliasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux,
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	1	20	Capacité 15 personnes, pas besoin de rangements
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants	20	1	20	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CATTP - SU				80	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
Zones mutualisées CMP/HDJ	Zone de soins	Salle de soins	20	1	20	Local carré, lt d'auscultation 70 cm de large, lumière naturelle, châssis oscilo-battant + occultation, 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec porte congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main Prévoir un système de gestion de sale pour savoir si les locaux sont occupés Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Zone de soins	Salle de soins stockage	10	1	10	Stockage de médicaments et dispositifs médicaux Armoires à pharmacie, local aveugle, rangements fermés à clés, plan de travail de 2m 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45, laisser des pans de murs libres pour rangements Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Total Soins - SU				30	
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	1	12	Bureau avec rangements intégrés
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	Point d'eau, local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage), de nombreux rangements (3m1 toute hauteur) Proximité : orthophoniste et psychologue Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	2	8	Locaux stockage situés entre les 2 salles de psychomotricité Prévoir 1 porte de communication fermée à clé entre les 2 locaux "stockage matériels"
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	16	1	16	
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	16	1	16	Local aveugle avec rangements intégrés Sons, lumière, projection
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	40	1	40	Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'intérieur Baignoire existante Zola conservée : prévoir des mûgeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs; un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	4	1	4	Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	1	18	Repas groupe patients : 5 patients + 4 adultes Cuisine comme à la maison avec accès extérieur Plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 lot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes
	Total Activités - SU				164	
	Zone personnel	Salle de réunions	40	2	80	1 salle CMP/CATTP + 1 salle HDJ Capacité d'accueil de 25 personnes par salle Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
	Zone personnel	Salle de pause-repas	38	1	38	Avec kitchenette et accès sur terrasse 2 micro onde, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, trois à couverts Base 56 personnes Capacité 22 personnes par service (56/2,5 services =22)
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	PMR
	Zone personnel	Douches	4	0	0	Douches PMR dans vestiaires
	Zone personnel	Vestiaires personnel Femmes	45	1	45	Base effectif futur de 56 personnes : 34 CMP CATTP + 22 HDJ Hypothèse effectif femmes 2/3 de 56 personnes : 38 personnes Par vestiaires : 38 casiers Base CdT : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires personnel Hommes	25	1	25	Base effectif futur de 56 personnes : 34 CMP CATTP + 22 HDJ Hypothèse effectif hommes en 1/3 de 56 personnes : 18 personnes Par vestiaires : 18 casiers Base CdT : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires ASH + restauration	8	2	16	Par vestiaires : 4 casiers + 1 douche PMR Hommes et Femmes
	Total Personnel SU				212	
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	25	1	25	Siphon, vidoir eau chaude et eau froide, prise de courant, accès par l'extérieur, 1 autolaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant, stockage produits d'entretien, carrelage au sol sans aspérité
	Logistique	Relais ménage	4	2	8	Répartis dans le bâtiment Vidoir, rangements, prise de courants, eau chaude et froide
	Logistique	Local linge sale	5	1	5	Etagères
	Logistique	Local linge propre	5	1	5	
	Logistique	Buanderie	4	1	4	Avec lave-linge
	Logistique	DASRI	4	1	4	Local équipé d 1 armoire DASRI
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage
	Logistique	Rangements	8	1	8	Stockage et rangements divers
	Logistique	Archives	5	1	5	Archives vivantes
	Total Logistique SU				64	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil HDJ	Hall d'entrée	10	1	10	
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	1	10	Taxis, parents, partenaires...
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	16	1	16	
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	16	1	16	
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	30	1	30	10 enfants + 8 soignants
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	16	1	16	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie HDJ et la zone mutualisée
	Total Accueil HDJ - SU				154	
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	16	1	16	Idem CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	16	1	16	Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m, besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), 2 placards de rangements fermés à clé
	Zone de consultations HDJ	Bureau infirmier	16	1	16	
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	
	Total Consultations HDJ - SU				60	
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	10	2	20	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie TED	4	1	4	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	1	4	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	10	1	10	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés Protections murales, sols souples, vitrage de 80 cm de hauteur par rapport à la circulation (traverse basse à 3m 50 du sol)
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	10	1	10	2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	20	1	20	Idem CMP; sans la partie art thérapie
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	1	7	Avec douche et baignoire
	Total Activités calmes - SU				75	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	20	1	20	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	1	7	Avec douche et baignoire
	Total Activités dynamiques - SU				87	
	Zone restauration	Salle à manger	50	1	50	Hypothèse total de 23 personnes (12 patients + 11 repas thérapeutiques pour le personnel soignant qui accompagne les patients) ; base 1,5 m²/pers + lave mains + mobilier Accessible de plan-pied depuis l'extérieur, avec terrasse Pas de self, 1 lave main (enfants), pas de fontaine, climatisation
	Zone restauration	Office de remise en température	20	1	20	Accès extérieur proche logistique Pas d'appareil de cuisson, 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
	Zone restauration	Plonge	10	1	10	Accessible de l'extérieur Pas besoin de porte entre office et plonge 1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec pailasse
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	Par vestiaires : 2 casiers + 1 douche PMR
	Total Restauration - SU				80	
	Total Ateliers - SU		0	0	0	
Ateliers thérapeutiques	Total bâti SU				1 509	
	Locaux techniques - 6%				91	
	Circulations - 25%				377	
	Total bâti SDO				1 977	
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	1 050	1	1 050	56 places (effectif futur) de stationnement pour le personnel Hypothèse d'avoir 75 % des effectifs en simultané, soit 42 places Base 25 m²/place
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	Hypothèse de 15 places de stationnement pour le public ; base 25 m²/place CMP : 25 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25% des parents qui restent => soit 6 véhicules en simultané HDJ : 12 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25 % des parents qui restent => soit 3 véhicules en simultané En plus : 3 places dépose minutes + 2 places PMR + 1 place VSL (Véhicule sanitaire léger)
	Extérieur	Abri vélos	12	1	12	Hypothèse abri vélo 10 places ; base 1,2m²/place
	Extérieur	Local poubelles	6	1	6	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage

4.4 DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO

Pris en compte dans le scénario

Bâtiment neuf

- Construction d'un bâtiment à simple RdC et accessible de plain-pied
- Performance thermique RT 2012 + label E3C1 ou RE 2020 si applicable ; sans démarche HQE

VRD

- Création de 42 places de stationnement pour les professionnels
- Création de 15 places de stationnement pour le public, inclus places PMR, dépose minute et VSL
- Cheminements piétons
- Parvis et terrasse
- Jardin clos
- Terrassement
- Raccordement des réseaux sur la voirie publique
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies avec un débit de fuite sur le réseau public

Non pris en compte dans le scénario

- Fondations spéciales
- Mobilier

Planning

La durée de chantier est de 15 mois. Le délai des travaux comprend la période de préparations, congés, intempéries contractuelles, période de réception et commission de sécurité.

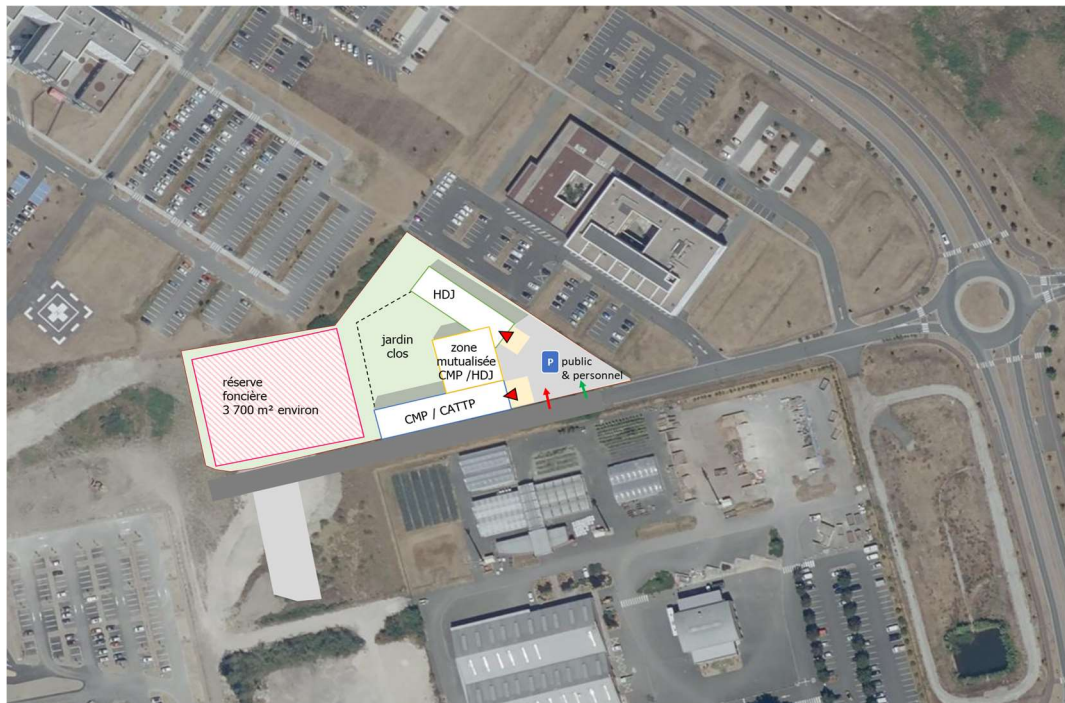
4.5 BUDGET PROJET TDC

Maître d'ouvrage : EPSM du Loiret
Conduite d'opération : Crescendo conseil
Nature de l'opération : Construction d'un CMP-HDJ à Saran
Version 0 - 1er mars 2023

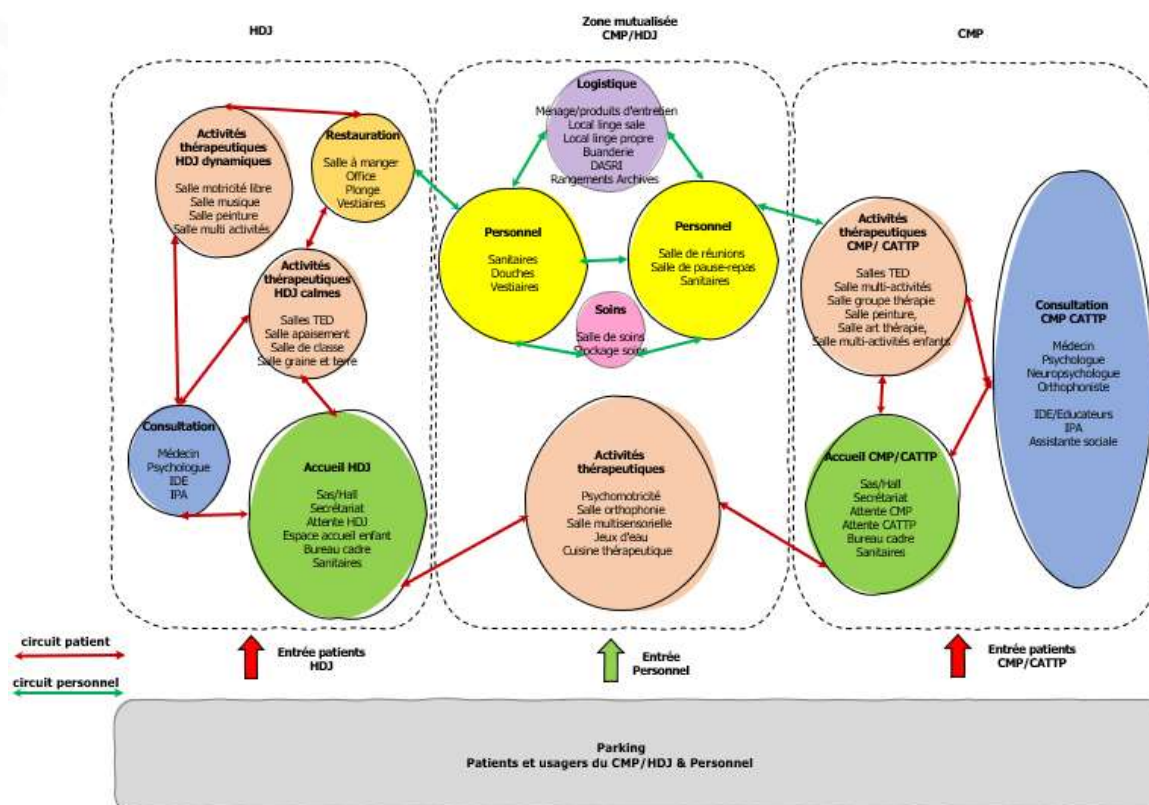
Budget HT - SC1 Valeur travaux mars 2023				
			Budget initial V0 1er mars 2023	Commentaires
Travaux	Construction neuve		3 860 432 €	
	VRD		623 340 €	
	Travaux		4 483 772 €	
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	13,00%	582 890 €	Mission de base (11,93%) + EXE + STD + relevés ...
	Programmation		24 050 €	Marché Crescendo, compris choix MOE et PI
	Conduite d'opération		53 733 €	Marché Crescendo
	OPC		27 000 €	Hypothèse 15 mois de travaux
	Contrôleur technique	0,80%	35 870 €	
	Coordinateur SPS	0,70%	31 386 €	
	Géotechnicien		15 000 €	
	Géomètre		5 000 €	
	Détection réseaux enterrés		5 000 €	
	Point 0 acoustique		0 €	
	Etanchéité à l'air		4 000 €	
	Diagnostic amiante / plomb		0 €	
	Frais de raccordement concessionnaire		40 000 €	
	Prestataires intellectuels		823 930 €	
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	89 675 €	Contrat non signé
	Frais consultation maîtrise d'œuvre		52 631 €	Primes de concours, honoraires jurés, huissier pour gestion de l'anonymat
	Frais de publicité		4 000 €	
	Frais gestion de projet		5 000 €	Outil d'échange des données : facturation électronique PI et travaux
	Frais de reprographie		0 €	
	Frais d'huissier constat affichage PC		1 500 €	3 passages
	Constat d'huissier pour avoisinants		0 €	
	Foncier		0 €	Non compris dans le budget
	Mobilier		0 €	Non compris dans le budget
	Aléas hors tolérance MOe	2,00%	89 675 €	Demande complémentaire MO hors programme, aléas, ...
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	224 189 €	Conception: 2%, réalisation: 3%
	Révision des prix	7,00%	371 539 €	
	Frais divers		838 210 €	
Total HT			6 145 912 €	
Total TDC			20%	7 375 094 €

5. SCENARIO 2 : OPTIMISATION EN SURFACES DES BESOINS EXPRIMES

5.1 IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE



5.2 DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO



Pris en compte dans le scénario

- Accès par l'allée Charles Nungesser créé par le CD 45
- CMP/CATTP
 - 1 hall d'entrée CMP
 - 1 accueil/secrétariat
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 2 bureaux médicaux
 - 3 bureaux psychologue
 - 1 bureau neuropsychologue
 - 1 bureau orthophoniste
 - 2 bureaux polyvalents
 - 1 bureau IPA (infirmières en pratiques avancées)
 - 2 bureaux assistante sociale
 - 8 bureaux IDE/éducateurs
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
 - 1 Salle multi-activités adolescents
 - 1 accueil CATTP
 - 1 salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte
 - 1 salle peinture, art thérapie
 - 1 salle groupe parents
 - 1 salle multi-activités enfants
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 salle de soins
 - 1 salle de soins stockage
 - 1 bureau psychomotricité
 - 2 salles psychomotricité
 - 2 locaux stockage matériels psychomotricité
 - 1 salle orthophonie

- 1 salle multisensorielle
- 1 salle jeux d'eau + vestiaires
- 1 cuisine thérapeutique
- 1 salle de réunions
- 1 salle de pause-repas pour le personnel
- 2 vestiaires pour les soignants (H et F)
- 2 vestiaires : ASH et restauration
- 1 local ménage/produits d'entretien
- 2 locaux relais ménage
- 1 local linge sale
- 1 local linge propre
- 1 local DASRI
- 1 local rangements
- HDJ
 - 1 hall d'entrée HDJ
 - 1 accueil/secrétariat médical
 - 1 espace accueil enfant
 - 1 espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)
 - 1 salle regroupement des enfants/ vie commune
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 1 bureau médical
 - 1 bureau psychologue
 - 1 bureau infirmier
 - 1 bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
 - 1 salle apaisement
 - 1 salle classe
 - 1 salle "graines et terre" (peinture)
 - 1 salle de bains activités calmes
 - 1 salle de motricité libre
 - 1 salle musique
 - 1 salle peinture
 - 1 salle multi activités
 - 1 salle à manger
 - 1 office de remise en température
 - 1 plonge
- En extérieur
 - 1 abri déchets ménagers
 - 1 local vélos

Non pris en compte dans le scénario

- CMP/CATT
 - 1 salle spécifique pour l'attente consultations (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 salle spécifique pour l'attente groupes (inclus dans hall d'entrée)
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 buanderie
 - 1 local archives (archives vivantes réparties dans les bureaux)
- HDJ
 - 1 salle d'attente (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 salle de bains activités dynamiques (mutualisation avec la salle de bains activités calmes)
- Les ateliers thérapeutiques

5.3 TABLEAU DE SURFACE

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée compris attente	50	1	50	compris attente 25 personnes
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	18	1	18	Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante + porte donnant sur la circulation Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salles d'attente Besoin de beaucoup de rangements placards fermés à clé prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux Avec front office et back office
	Zone accueil CMP	Salle attente consultations	15	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Avec ordinateurs, prévoir PC
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	15	1	15	Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	Avec table ronde et rangements intégrés Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie CMP/CATTP et la zone mutualisée
	Total Accueil CMP - SU				119	
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	15	2	30	Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette) Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue	15	3	45	Equipé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	15	1	15	Pas besoin de proximité particulière, pas besoin de point d'eau
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	15	1	15	
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	10	2	20	
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	12	2	24	Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ, pas besoin de point d'eau, placards intégrés ouvrants à fermer à clés
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	12	4	48	Avec table basse diamètre 80 cm + chaises pour les enfants, proximité avec les sanitaires, éviter un grand couloir avec les bureaux face à face, tableau Veléda mural dans les bureaux, traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site En plus des points ci-dessus listés : prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	15	4	60	Voir ci-dessus
	Zone de consultations CMP	Rangements IDE/Educateurs	8	1	8	
	Total Consultations CMP - SU				277	
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	8	2	16	Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie + rangements TED	8	1	8	Entre les 2 salles TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	0	0	Avec local régie TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	1	20	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CMP - SU				44	
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	Voir accueil CMP
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	18	1	18	Avec Kitchenette; identique à celle sur le site Emile Zola à Fleury les Aubrais
	Total accueil CATTP - SU				18	
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	1	20	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	1	20	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux,
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	1	20	Capacité 15 personnes, pas besoin de rangements
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants	20	1	20	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CATTP - SU				79	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
Zones mutualisées CMP/ HDJ	Zone de soins	Salle de soins	15	1	15	Local carré, lt d'auscultation 70 cm de large, lumière naturelle, châssis oscillo-battant + occultation, 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec partie congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Zone de soins	Salle de soins stockage	6	1	6	Stockage de médicaments et dispositifs médicaux Armoires à pharmacie, local aveugle, rangements fermés à clés, plan de travail de 2m, 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45, laisser des pans de murs libres pour rangements Porte coulissante de communication avec la salle de soins
	Total Soins - SU				21	
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	1	12	Bureau avec rangements intégrés
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	Point d'eau, local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage), de nombreux rangements (3m1 toute hauteur) Proximité : orthophoniste et psychologue Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	2	8	Locaux stockage situés entre les 2 salles de psychomotricité Prévoir 1 porte de communication fermée à clé entre les 2 locaux "stockage matériels"
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	15	1	15	
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	12	1	12	Local avec rangements intégrés et possibilité de faire le noir entièrement Sons, lumière, projection
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	30	1	30	Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'extérieur Baignoire existante Zola conservée : prévoir des mitigeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs; un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	4	1	4	Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	1	18	Repas groupe patients : 5 patients + 4 adultes Cuisine comme à la maison avec accès extérieur Plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 îlot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes
	Total Activités - SU				149	
	Zone personnel	Salle de réunions	40	1	40	1 salle commune pour l'ensemble CMP/CATTP-HDJ Capacité d'accueil de 25 personnes par salle Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
	Zone personnel	Salle de pause-repas	30	1	30	Avec kitchenette et accès sur terrasse 2 micro onde, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, trois à couverts Base 43 personnes Capacité 17 personnes par service (43/2,5 services =17)
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	PMR
	Zone personnel	Douches	4	0	0	Douches PMR dans vestiaires
	Zone personnel	Vestiaires personnel Femmes	35	1	35	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif femmes 2/3 de 43 personnes : 28 personnes Par vestiaires : 28 casiers Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires personnel Hommes	21	1	21	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif hommes en 1/3 de 43 personnes : 15 personnes Par vestiaires : 15 casiers Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche + wc
	Zone personnel	Vestiaires ASH + restauration	8	2	16	Par vestiaires : 4 casiers + 1 douche PMR Hommes et Femmes
	Total Personnel SU				150	
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	15	1	15	Siphon, vidoir eau chaude et eau froide, prise de courant, accès par l'extérieur, 1 autolaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant, stockage produits d'entretien, carrelage au sol sans aspérité
	Logistique	Relais ménage	1	2	2	Répartis dans le bâtiment Vidoir, rangements, prise de courants, eau chaude et froide
	Logistique	Local linge sale	4	1	4	Etagères
	Logistique	Local linge propre	2	1	2	
	Logistique	Buanderie	4	0	0	Pas de buanderie, faible utilisation
	Logistique	DASRI	2	1	2	Local avec armoire DASRI
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage
	Logistique	Rangements	8	1	8	Stockage et rangements divers
	Logistique	Archives	5	0	0	Archives réparties dans les placards bureaux
	Total Logistique SU				33	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil HDJ	Hall d'entrée	20	1	20	
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	18	1	18	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	12	1	12	
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	12	1	12	
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	25	1	25	10 enfants + 8 soignants
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Avec ordinateurs, prévoir PC Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	15	1	15	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie HDJ et la zone mutualisée
	Total Accueil HDJ - SU				138	
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	15	1	15	Idem CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	15	1	15	Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m, besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), 2 placards de rangements fermés à clé
	Zone de consultations HDJ	Bureau infirmier	15	1	15	
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	10	1	10	
	Total Consultations HDJ - SU				55	
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	8	2	16	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie + rangements TED	8	1	8	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	0	0	Idem CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	6	1	6	Neutralité sensorielle, couleur sobre, peu de mobilier (mobilier mou)
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	8	1	8	2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	15	1	15	Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Idem CMP; sans la partie art thérapie - 7/8 personnes
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	1	7	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Total Activités calmes - SU				60	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	15	1	15	Avec douche et baignoire
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	15	1	15	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	15	1	15	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	15	1	15	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	0	0	Mutualisation avec activités calmes HDJ
	Total Activités dynamiques - SU				60	
	Zone restauration	Salle à manger	40	1	40	Hypothèse total de 23 personnes (12 patients + 11 repas thérapeutiques pour le personnel soignant qui accompagne les patients) ; base 1,5 m²/pers + lave mains + mobilier Accessible de plain-pied depuis l'extérieur, avec terrasse Pas de self, 1 lave main (enfants), pas de fontaine, climatisation
	Zone restauration	Office de remise en température	10	1	10	Accès extérieur proche logistique Pas d'appareil de cuisson, 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
	Zone restauration	Plonge	8	1	8	Accessible de l'extérieur Pas besoin de porte entre office et plonge 1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec pailasse
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	Par vestiaires : 2 casiers + 1 douche PMR Pas besoin de vestiaires en liaison froide/chaude Vestiaires ASH
	Total Restauration - SU				58	
Ateliers thérapeutiques	Total Ateliers - SU		0	0	0	
	Total bâti SU				1 260	
	Locaux techniques - 6%				76	
	Circulations - 25%				315	
	Total bâti SDO				1 651	
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	806	1	806	43 places de stationnement pour le personnel Hypothèse d'avoir 75 % des effectifs en simultané, soit 32 places Base 25 m²/place
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	Hypothèse de 15 places de stationnement pour le public ; base 25 m²/place CMP : 25 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25% des parents qui restent => soit 6 véhicules en simultané HDJ : 12 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25 % des parents qui restent => soit 3 véhicules en simultané En plus : 3 places dépose minutes + 2 places PMR + 1 place VSL (Véhicule sanitaire léger)
	Extérieur	Abri vélos	15	1	15	Hypothèse abri vélo 10 places ; base 1,2m²/place
	Extérieur	Local poubelles	6	1	6	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage

5.4 DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO

Pris en compte dans le scénario

Bâtiment neuf

- Construction d'un bâtiment à simple RdC et accessible de plain-pied
- Performance thermique RT 2012 + label E3C1 ou RE 2020 si applicable ; sans démarche HQE

VRD

- Création de 32 places de stationnement pour les professionnels
- Création de 15 places de stationnement pour le public, inclus places PMR, dépose minute et VSL
- Cheminements piétons
- Parvis et terrasse
- Jardin clos
- Terrassement
- Raccordement des réseaux sur la voirie publique
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies avec un débit de fuite sur le réseau public

Non pris en compte dans le scénario

- Fondations spéciales
- Mobilier

Planning

La durée de chantier est de 15 mois. Le délai des travaux comprend la période de préparations, congés, intempéries contractuelles, période de réception et commission de sécurité.

5.5 BUDGET PROJET TDC

Maître d'ouvrage : EPSM du Loiret

Conduite d'opération : Crescendo conseil

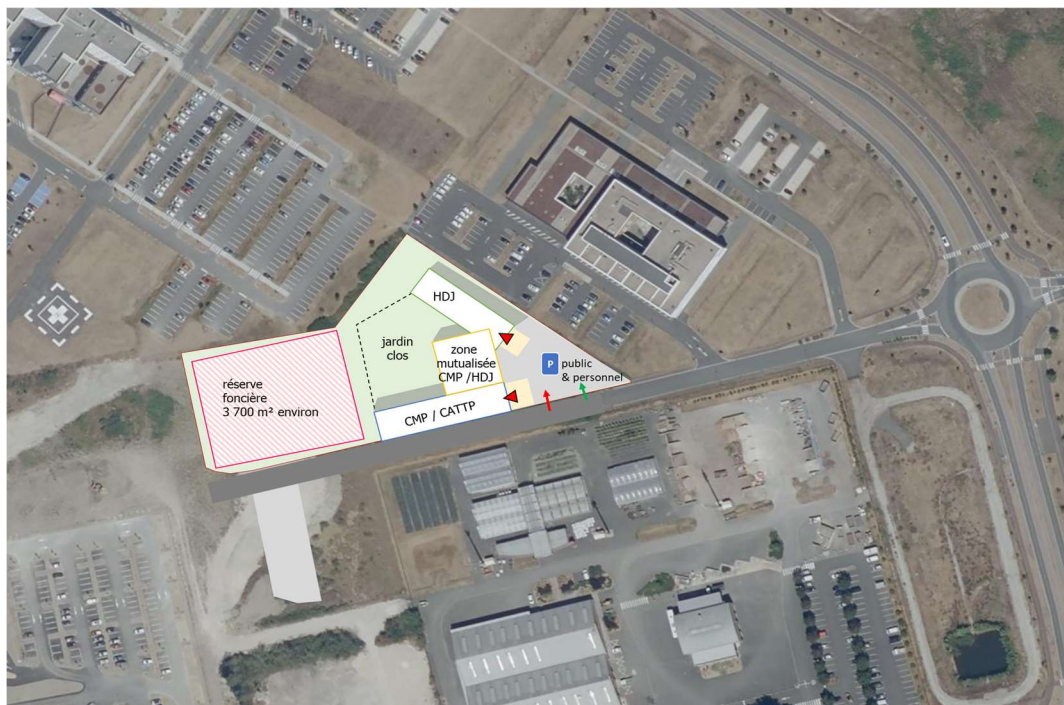
Nature de l'opération : Construction d'un CMP-HDJ à Saran

Version 0 - 1er mars 2023

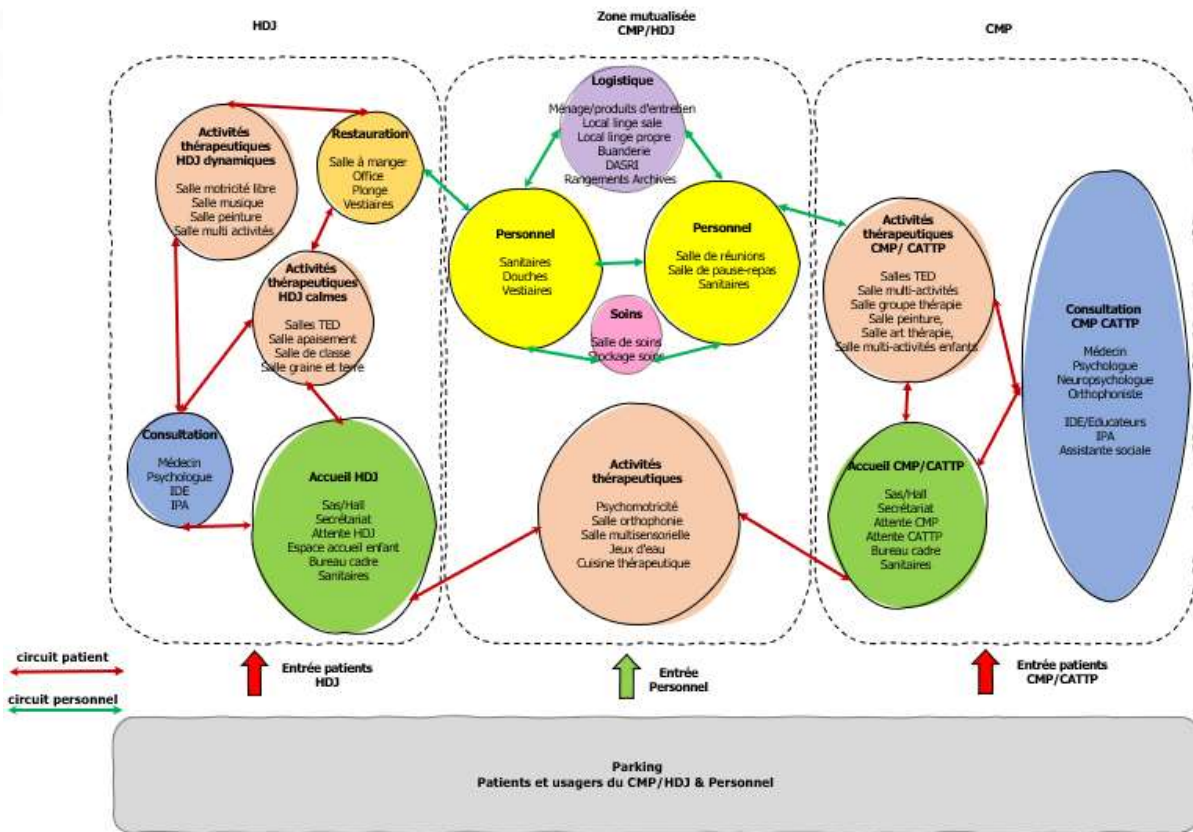
Budget HT - SC2				
Valeur travaux mars 2023				
			Budget initial V0 1er mars 2023	Commentaires
Travaux	Construction neuve		3 223 721 €	
	VRD		522 180 €	
	Travaux		3 745 901 €	
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	13,00%	486 967 €	Mission de base (11,93%) + EXE + STD + relevés ...
	Programmation		24 050 €	Marché Crescendo, compris choix MOE et PI
	Conduite d'opération		53 733 €	Marché Crescendo
	OPC		27 000 €	Hypothèse 15 mois de travaux
	Contrôleur technique	0,80%	29 967 €	
	Coordinateur SPS	0,70%	26 221 €	
	Géotechnicien		15 000 €	
	Géomètre		5 000 €	
	Détection réseaux enterrés		5 000 €	
	Point 0 acoustique		0 €	
	Etanchéité à l'air		4 000 €	
	Diagnostic amiante / plomb		0 €	
	Frais de raccordement concessionnaire		40 000 €	
	Prestataires intellectuels		716 939 €	
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	74 918 €	Contrat non signé
	Frais consultation maîtrise d'œuvre		44 957 €	Primes de concours, honoraires jurés, huissier pour gestion de l'anonymat
	Frais de publicité		4 000 €	
	Frais gestion de projet		5 000 €	Outil d'échange des données : facturation électronique PI et travaux
	Frais de reprographie		0 €	
	Frais d'huissier constat affichage PC		1 500 €	3 passages
	Constat d'huissier pour avoisinants		0 €	
	Foncier		0 €	Non compris dans le budget
	Mobilier		0 €	Non compris dans le budget
	Aléas hors tolérance MOe	2,00%	74 918 €	Demande complémentaire MO hors programme, aléas, ...
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	187 295 €	Conception: 2%, réalisation: 3%
	Révision des prix	7,00%	312 399 €	
	Frais divers		704 987 €	
Total HT			5 167 826 €	
Total TDC			6 201 392 €	

6. SCENARIO 3 : OPTIMISATION EN SURFACES ET EN LOCAUX DES BESOINS EXPRIMES

6.1 IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE



6.2 DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO



Pris en compte dans le scénario

- Accès par l'allée Charles Nungesser créé par le CD 45
- CMP/CATTTP
 - 1 hall d'entrée CMP
 - 1 accueil/secrétariat
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 2 bureaux médicaux
 - 2 bureaux psychologue
 - 1 bureau neuropsychologue
 - 1 bureau orthophoniste
 - 1 bureau IPA (infirmières en pratiques avancées)
 - 2 bureaux assistante sociale
 - 5 bureaux IDE/éducateurs
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
 - 1 Salle multi-activités adolescents
 - 1 accueil CATTTP
 - 1 salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte
 - 1 salle peinture, art thérapie
 - 1 salle multi-activités enfants
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 salle de soins
 - 1 salle de soins stockage
 - 2 salles psychomotricité
 - 2 locaux stockage matériels psychomotricité
 - 1 salle orthophonie
 - 1 salle multisensorielle
 - 1 cuisine thérapeutique

- 1 salle de réunions
- 1 salle de pause-repas pour le personnel
- 2 vestiaires pour les soignants (H et F)
- 1 vestiaires ASH
- 1 local ménage/produits d'entretien
- 2 locaux relais ménage
- 1 local linge sale
- 1 local linge propre
- 1 local DASRI
- 1 local rangements
- HDJ
 - 1 hall d'entrée HDJ
 - 1 accueil/secrétariat médical
 - 1 espace accueil enfant
 - 1 espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)
 - 1 salle regroupement des enfants/ vie commune
 - 1 bureau cadre
 - 1 bureau médical
 - 1 bureau infirmier
 - 1 salle apaisement
 - 1 salle classe
 - 1 salle de bains activités calmes
 - 1 salle à manger
 - 1 office de remise en température
 - 1 plonge
- En extérieur
 - 1 abri déchets ménagers
 - 1 local vélos

Non pris en compte dans le scénario

- CMP/CATT
 - 1 salle spécifique pour l'attente consultations (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 salle spécifique pour l'attente groupes (inclus dans hall d'entrée)
 - 2 bureaux polyvalents
 - 1 salle groupe parents (mutualisation avec la salle multi-activités enfants)
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 bureau psychomotricité
 - 1 salle jeux d'eau + vestiaires
 - 1 vestiaires restauration
 - 1 buanderie
 - 1 local archives (archives vivantes réparties dans les bureaux)
- HDJ
 - 1 salle d'attente (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination (mutualisation avec le CMP)
 - 1 bureau psychologue (mutualisation avec le CMP)
 - 1 bureau IPA (mutualisation avec le CMP)
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle "graines et terre" (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle de motricité libre (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle musique (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle peinture (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle multi activités (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle de bains activités dynamiques (mutualisation avec la salle de bains activités calmes)
- Les ateliers thérapeutiques

6.3 TABLEAU DE SURFACE

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée compris attente	30	1	30	compris attente 25 personnes attente debout
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	16	1	16	Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante + porte donnant sur la circulation Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salles d'attente Besoin de beaucoup de rangements placards fermés à clé prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux Avec front office et back office
	Zone accueil CMP	Salle attente consultations	15	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	0	0	Avec ordinateurs, prévoir PC Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients Fait office de bureau polyvalent - Mutualisation avec HDJ
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	12	1	12	Sans table de réunions, avec rangements intégrés
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie CMP/CATTP et la zone mutualisée
	Total Accueil CMP - SU				84	
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	15	2	30	Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette) Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue	12	0	0	Equipé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles 2 bureaux psychologues - Mutualisation avec HDJ
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	12	1	12	Pas besoin de proximité particulière, pas besoin de point d'eau
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	12	1	12	
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	10	0	0	Voir espace pluriprofessionnel de coordination
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	0	0	Mutualisation avec HDJ
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	12	2	24	Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ, pas besoin de point d'eau, placards intégrés ouvrants à fermer à clés
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	12	2	24	Avec table basse diamètre 80 cm + chaises pour les enfants, proximité avec les sanitaires, éviter un grand couloir avec les bureaux face à face, tableau Veléda mural dans les bureaux, traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site En plus des points ci-dessus listés : prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	15	3	45	Voir ci-dessus
	Zone de consultations CMP	Rangements IDE/Educateurs	8	1	8	
	Total Consultations CMP - SU				155	
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	8	0	0	2 salles TED Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie + rangements TED	6	0	0	Entre les 2 salles TED Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	0	0	Avec local régie TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	1	20	5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CMP - SU				20	
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	Voir accueil CMP
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	18	1	18	Avec Kitchenette; identique à celle sur le site Emile Zola à Fleury les Aubrais
	Total accueil CATTP - SU				18	
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	0	0	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	0	0	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	0	0	Capacité 15 personnes, pas besoin de rangements Mutualisation avec salle multi-activités enfants
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants/groupe parents	20	0	0	Mutualisation avec HDJ 5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CATTP - SU				0	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
Zones mutualisées CMP / HDJ	Zone accueil	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Avec ordinateurs, prévoir PC Salle de réunions 6p pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients Fait office de bureau polyvalent - Mutualisation CPM/ HDJ
	Zone de consultations	Bureau psychologue	12	2	24	Equipé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles 2 bureaux psychologues - Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone de consultations	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone de soins	Salle de soins	15	1	15	Local carré, lit d'auscultation 70 cm de large, lumière naturelle, châssis oscillo-battant + occultation, 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec partie congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Zone de soins	Salle de soins stockage	6	1	6	Stockage de médicaments et dispositifs médicaux Armoires à pharmacie, local aveugle, rangements fermés à clés, plan de travail de 2m, 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45, laisser des pans de murs libres pour rangements Porte coulissante de communication avec la salle de soins
	Total Soins - SU				67	
	Zone d'activités thérapeutique	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	1	20	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle peinture, art thérapie	20	1	20	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle multi-activités	20	1	20	5 public + 2 personnel , avec rangements intégrés Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle TED	8	2	16	2 salles TED Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Local régie + rangements TED	6	1	6	Entre les 2 salles TED Mutualisation CMP/ HDJ
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	0	0	Bureau avec rangements intégrés Pas de bureau psychomotricité
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	Point d'eau, local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage), de nombreux rangements (3m1 toute hauteur) Proximité : orthophoniste et psychologue Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher Coh bureau inclus
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	2	8	Locaux stockage situés entre les 2 salles de psychomotricité Prévoir 1 porte de communication fermée à clé entre les 2 locaux "stockage matériels"
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	12	1	12	
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	8	1	8	Local avec rangements intégrés et possibilité de faire le noir entièrement Sons, lumière, projection
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	30	1	30	Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'intérieur Baignoire existante Zola conservée : prévoir des mitigeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs; un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	4	1	4	Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	1	18	Repas groupe patients : 5 patients + 4 adultes Cuisine comme à la maison avec accès extérieur Plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 îlot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes
	Total Activités - SU				211	
	Zone personnel	Salle de réunions	40	1	40	1 salle commune pour l'ensemble CMP/CATTP-HDJ Capacité d'accueil de 25 personnes par salle Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
	Zone personnel	Salle de pause-repas	21	1	21	Avec kitchenette et accès sur terrasse 2 micro onde, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, tiroirs à couverts Base 43 personnes - 15 repas thérapeutiques = 28 personnes Capacité 12 personnes par service (28/2,5 services =12)
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	PMR
	Zone personnel	Douches	4	0	0	Douches PMR dans vestiaires
	Zone personnel	Vestiaires personnel Femmes	33	1	33	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif femmes 2/3 de 43 personnes : 28 personnes Par vestiaires : 28 casiers Inclus vestiaires ASH + restauration Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche/wc
	Zone personnel	Vestiaires personnel Hommes	20	1	20	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif hommes en 1/3 de 43 personnes : 15 personnes Par vestiaires : 15 casiers Inclus vestiaires ASH + restauration Base Cdt : 1m²/personne + lavabo + douche/wc
	Zone personnel	Vestiaires ASH + restauration	8	0	0	Voir vestiaires personnel Hommes et Femmes Pas de vestiaires spécifique restauration car office de remise de température (liaison chaude/froide)
	Total Personnel SU				122	
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	10	1	10	Siphon, vidoir eau chaude et eau froide, prise de courant, accès par l'extérieur, 1 autoblaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant, stockage produits d'entretien, carrelage au sol sans aspérité
	Logistique	Relais ménage	0,5	2	1	Répartis dans le bâtiment
	Logistique	Local linge sale	4	1	4	Vidoir, rangements, prise de courants, eau chaude et froide
	Logistique	Local linge propre	2	1	2	Etagères
	Logistique	Buanderie	4	0	0	
	Logistique	DASRI	2	1	2	Pas de buanderie, faible utilisation
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	Local avec armoire DASRI
	Logistique	Rangements	8	1	8	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage
	Logistique	Archives	5	0	0	Stockage et rangements divers
	Total Logistique SU				27	Archives réparties dans les placards bureaux

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil HDJ	Hall d'entrée	20	1	20	
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	12	1	12	Sans banque d'accueil
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	12	1	12	
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	6	1	6	
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	25	1	25	10 enfants + 8 soignants
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	12	1	12	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie HDJ et la zone mutualisée
	Total Accueil HDJ - SU				113	
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	15	1	15	Idem CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	12	0	0	Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m, besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), 2 placards de rangements fermés à clé
	Zone de consultations HDJ	Bureau infirmier	15	1	15	Mutualisation avec CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	10	0	0	Mutualisation avec CMP
	Total Consultations HDJ - SU				30	
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	8	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie + rangements TED	6	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	0	0	Voir local régie/rangements TED
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	6	1	6	Neutralité sensorielle, couleur sobre, peu de mobilier (mobilier mou)
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	8	1	8	2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	15	0	0	Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	1	7	Avec douche et baignoire
	Total Activités calmes - SU				21	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	15	1	15	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	0	0	Mutualisée avec activités calmes HDJ
	Total Activités dynamiques - SU				15	
	Zone restauration	Salle à manger	40	1	40	Hypothèse total de 23 personnes (12 patients + 11 repas thérapeutiques pour le personnel soignant qui accompagne les patients) ; base 1,5 m²/pers + lave mains + mobilier
	Zone restauration	Office de remise en température	10	1	10	Accès de plain-pied depuis l'extérieur, avec terrasse
	Zone restauration	Plonge	8	1	8	Pas de self, 1 lave main (enfants), pas de fontaine, climatisation
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	Accès extérieur proche logistique
	Total Restauration - SU				58	Pas d'appareil de cuisson, 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
Ateliers thérapeutiques	Total Ateliers - SU		0	0	0	Accessible de l'extérieur
	Total bâti SU				941	Pas besoin de porte entre office et plonge
	Locaux techniques - 6%				56	1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec pailasse
	Circulations - 25%				235	Par vestiaires : 2 casiers + 1 douche PMR
	Total bâti SDO				1 232	Pas besoin de vestiaires en liaison froide/chaude
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	806	1	806	Voir vestiaires ASH
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	
	Extérieur	Abri vélos	15	1	15	43 places de stationnement pour le personnel
	Extérieur	Local poubelles	6	1	6	Hypothèse d'avoir 75 % des effectifs en simultané, soit 32 places
						Base 25 m²/place

6.4 DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO

Pris en compte dans le scénario

Bâtiment neuf

- Construction d'un bâtiment à simple RdC et accessible de plain-pied
- Performance thermique RT 2012 + label E3C1 ou RE 2020 si applicable ; sans démarche HQE

VRD

- Création de 32 places de stationnement pour les professionnels
- Création de 15 places de stationnement pour le public, inclus places PMR, dépose minute et VSL
- Cheminements piétons
- Parvis et terrasse
- Jardin clos
- Terrassement
- Raccordement des réseaux sur la voirie publique
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies avec un débit de fuite sur le réseau public

Non pris en compte dans le scénario

- Fondations spéciales
- Mobilier

Planning

La durée de chantier est de 15 mois. Le délai des travaux comprend la période de préparations, congés, intempéries contractuelles, période de réception et commission de sécurité.

6.6 BUDGET PROJET TDC

Maitre d'ouvrage : EPSM du Loiret

Conduite d'opération : Crescendo conseil

Nature de l'opération : Construction d'un CMP-HDJ à Saran

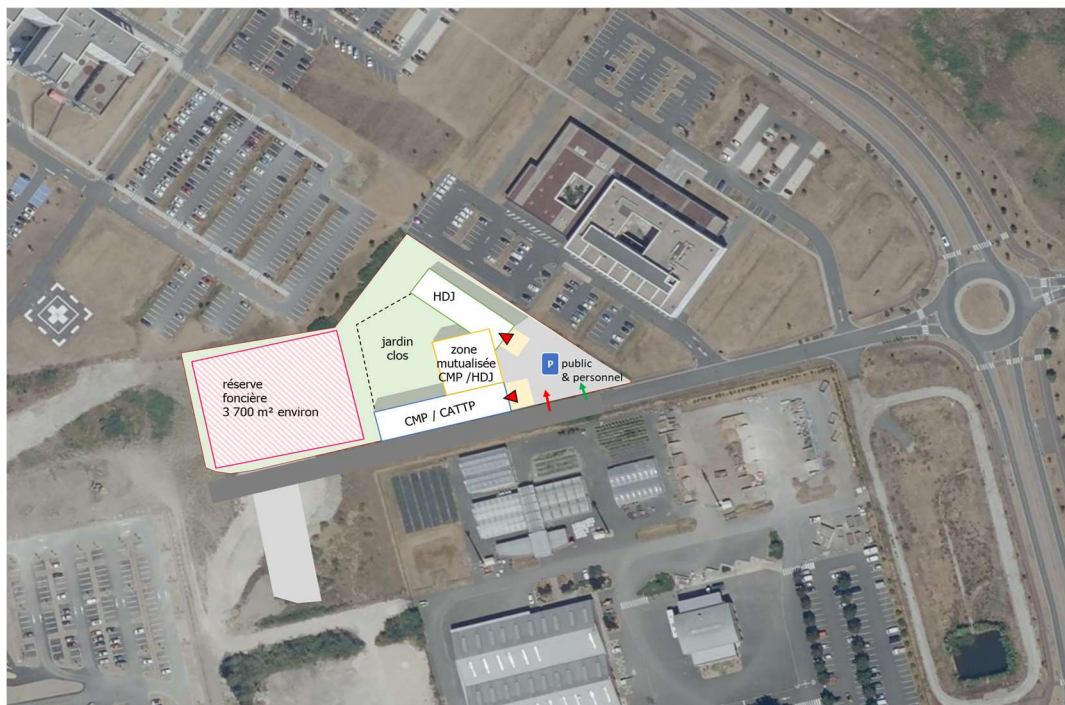
Version 0 - 1er mars 2023

Budget HT - SC3			
Valeur travaux mars 2023			
		Budget initial V0 1er mars 2023	Commentaires
Travaux	Construction neuve	2 405 895 €	
	VRD	392 245 €	
	Travaux	2 798 140 €	
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	13,00%	363 758 € Mission de base (11,93%) + EXE + STD + relevés ...
	Programmation		24 050 € Marché Crescendo, compris choix MOE et PI
	Conduite d'opération		53 733 € Marché Crescendo
	OPC		27 000 € Hypothèse 15 mois de travaux
	Contrôleur technique	0,80%	22 385 €
	Coordinateur SPS	0,70%	19 587 €
	Géotechnicien		15 000 €
	Géomètre		5 000 €
	Détection réseaux enterrés		5 000 €
	Point 0 acoustique		0 €
	Etanchéité à l'air		4 000 €
	Diagnostic amiante / plomb		0 €
	Frais de raccordement concessionnaire		40 000 €
	Prestataires intellectuels		579 513 €
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	55 963 € Contrat non signé
	Frais consultation maîtrise d'œuvre		35 101 € Primes de concours, honoraires jurés, huissier pour gestion de l'anonymat
	Frais de publicité		4 000 €
	Frais gestion de projet		5 000 € Outil d'échange des données : facturation électronique PI et travaux
	Frais de reprographie		0 €
	Frais d'huissier constat affichage PC		1 500 € 3 passages
	Constat d'huissier pour avoisinants		0 €
	Foncier		0 € Non compris dans le budget
	Mobilier		0 € Non compris dans le budget
	Aléas hors tolérance MOe	2,00%	55 963 € Demande complémentaire MO hors programme, aléas, ...
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	139 907 € Conception: 2%, réalisation: 3%
	Révision des prix	7,00%	236 436 €
	Frais divers		533 869 €
Total HT		3 911 523 €	
Total TDC		20%	4 693 827 €

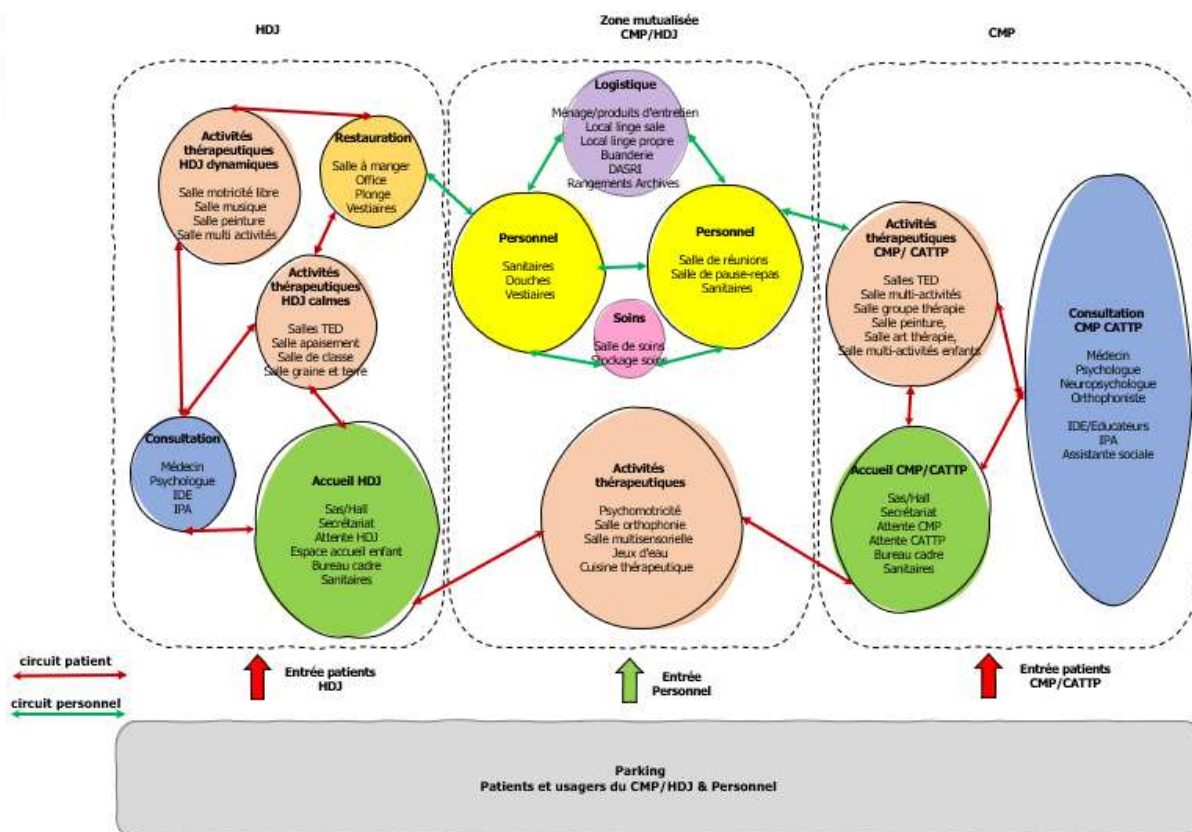


7. SCENARIO 4 : OPTIMISATION SUPPLEMENTAIRE EN SURFACES ET EN LOCAUX DES BESOINS EXPRIMES

7.1 IMPLANTATION DU PROJET SUR LE SITE



7.2 DESCRIPTION FONCTIONNELLE DU SCENARIO



Pris en compte dans le scénario

- Accès par l'allée Charles Nungesser créé par le CD 45
- CMP/CATTP
 - 1 hall d'entrée CMP
 - 1 accueil/secrétariat
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination
 - 1 bureau cadre
 - 2 bureaux médicaux
 - 2 bureaux psychologue
 - 1 bureau neuropsychologue
 - 1 bureau orthophoniste
 - 1 bureau IPA (infirmières en pratiques avancées)
 - 2 bureaux assistante sociale
 - 5 bureaux IDE/éducateurs
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements
 - 1 Salle multi-activités adolescents
 - 1 accueil CATTP
 - 1 salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte
 - 1 salle peinture, art thérapie
 - 1 salle multi-activités enfants
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 salle de soins
 - 1 salle de soins stockage
 - 2 salles psychomotricité
 - 2 locaux stockage matériels psychomotricité
 - 1 salle orthophonie
 - 1 salle multisensorielle
 - 1 cuisine thérapeutique

- 1 salle de réunions
- 1 salle de pause-repas pour le personnel
- 2 vestiaires pour les soignants (H et F)
- 1 vestiaires ASH
- 1 local ménage/produits d'entretien
- 2 locaux relais ménage
- 1 local linge sale
- 1 local linge propre
- 1 local DASRI
- 1 local rangements
- HDJ
 - 1 hall d'entrée HDJ
 - 1 accueil/secrétariat médical
 - 1 espace accueil enfant
 - 1 espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)
 - 1 salle regroupement des enfants/ vie commune
 - 1 bureau cadre
 - 1 bureau médical
 - 1 bureau infirmier
 - 1 salle apaisement
 - 1 salle classe
 - 1 salle de bains activités calmes
 - 1 salle à manger
 - 1 office de remise en température
 - 1 plonge
- En extérieur
 - 1 abri déchets ménagers
 - 1 local vélos

Non pris en compte dans le scénario

- CMP/CATT
 - 1 salle spécifique pour l'attente consultations (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 salle spécifique pour l'attente groupes (inclus dans hall d'entrée)
 - 2 bureaux polyvalents
 - 1 salle groupe parents (mutualisation avec la salle multi-activités enfants)
- Zone mutualisée CMP/HDJ
 - 1 bureau psychomotricité
 - 1 salle jeux d'eau + vestiaires
 - 1 vestiaires restauration
 - 1 buanderie
 - 1 local archives (archives vivantes réparties dans les bureaux)
- HDJ
 - 1 salle d'attente (inclus dans hall d'entrée)
 - 1 espace pluriprofessionnel de coordination (mutualisation avec le CMP)
 - 1 bureau psychologue (mutualisation avec le CMP)
 - 1 bureau IPA (mutualisation avec le CMP)
 - TED : 2 salles + 1 local régie + 1 local rangements (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle "graines et terre" (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle de motricité libre (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle musique (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle peinture (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle multi activités (mutualisation avec le CMP)
 - 1 salle de bains activités dynamiques (mutualisation avec la salle de bains activités calmes)
- Les ateliers thérapeutiques

7.3 TABLEAU DE SURFACE

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée compris attente	0	0	0	Pas besoin de hall L'attente se fait dans la salle d'attente des consultations
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	Avec lumière naturelle, baie vitrée coulissante + porte donnant sur la circulation Proximité : bureaux médicaux, bureau cadre, salle d'attente Dont 4 m² de stockage placards => fermés à clé prévoir une circulation dans le bureau pour permettre aux professionnels d'aller chercher les dossiers médicaux Avec front office et back office 2 postes de travail, local avec plus de rangements
	Zone accueil CMP	Salle attente consultations	30	1	30	Salle d'attente fermée, capacité 18 personnes avec espace jeux 12 personnes CMP (patients + enfants) 6 personnes CATTP (enfants)
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	0	0	Mutualisation avec HDJ
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	12	1	12	Sans table de réunions, avec rangements intégrés
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie CMP/CATTP et la zone mutualisée
	Total Accueil CMP - SU				88	
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	15	1	15	Avec table ronde et rangements intégrés, avec point d'eau Sans lit médical, avec table basse pour coin jeu (lecture, lego, dinette) Proximité salle de soins, secrétariat, sanitaires Vitrage souhaité entre bureau médical et salle de soins
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue/neuropsychologue	12	5	60	Equipé avec un bureau et ses chaises pour pouvoir accueillir l'enfant et/ou sa famille). Pas d'équipements spécifiques si ce n'est un espace au sol pour y installer des jeux, un meuble pour ranger matériel utile en séance et une étagère ou le nécessaire pour ranger documentations professionnelles
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	12	0	0	Voir bureau psychologue
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	12	0	0	Mutualisation avec HDJ
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	12	4	48	4 bureaux polyvalents CMP/CATTP + 1 bureau polyvalent en zone mutualisée
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	0	0	Pas de bureau IPA
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	12	0	0	Proximité bureau cadre, secrétariat médical et bureaux IDE/Educ, pas besoin de point d'eau, placards intégrés ouvrants à fermer à clés Mutualisation avec HDJ
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	12	0	0	Voir bureaux polyvalents Avec table basse diamètre 80 cm + chaises pour les enfants, proximité avec les sanitaires, éviter un grand couloir avec les bureaux face à face, tableau Veléda mural dans les bureaux, traiter les couloirs comme des espaces de transition et les prévoir avec alcôves pour permettre de se poser avec les enfants Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Prévoir des accès sécurisés pour éviter que les enfants ne puissent sortir du site En plus des points ci-dessus listés : prévoir 1 point d'eau dans les grands bureaux
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalent : grand	18	1	18	Voir ci-dessus
	Zone de consultations CMP	Rangements CMP	8	1	8	
	Total Consultations CMP - SU				149	
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	8	0	0	2 salles TED Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie + rangements TED	6	0	0	Entre les 2 salles TED Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	0	0	Avec local régie TED
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	0	0	Salle supprimée
	Total Activités CMP - SU				0	
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	Voir accueil CMP
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	18	0	0	Salle supprimée; voir salle attente CMP
	Total accueil CATTP - SU				0	
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	0	0	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	0	0	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	0	0	Capacité 15 personnes, pas besoin de rangements Mutualisation avec salle multi-activités enfants
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants/groupe parents	20	0	0	Mutualisation avec HDJ 5 public + 2 personnel, avec rangements intégrés
	Total Activités CATTP - SU				0	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
Zones mutualisées CMP/HDJ	Zone accueil	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	Mutualisation CPM/HDJ Avec ordinateurs, prévoir PC ; 5 personnes en moyenne Salle de réunions pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients
	Zone de consultations	Bureau psychologue	12	0	0	
	Zone de consultations	Bureau Orthophoniste	12	1	12	
	Zone de consultations	Bureau polyvalent	12	1	12	
	Zone de consultations	Bureau assistante sociale	12	1	12	
	Zone de consultations	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	0	0	Pas de bureau IPA
	Zone de soins	Salle de soins	10	1	10	Local carré, lit d'auscultation 70 cm de large, lumière naturelle, châssis oscilo-battant + occultation, 1 point d'eau, 1 réfrigérateur avec partie congélateur, rangements fermés à clé, PC/RJ45, 1 lave main Prévoir un système de gestion de salle pour savoir si les locaux sont occupés Porte coulissante de communication fermée à clé entre les 2 salles de soins
	Zone de soins	Salle de soins stockage	6	1	6	Stockage de médicaments et dispositifs médicaux Armoires à pharmacie, local aveugle, rangements fermés à clés, plan de travail de 2m, 1 point d'eau avec évier, PC/RJ 45, laisser des pans de murs libres pour rangements Porte coulissante de communication avec la salle de soins
	Total Soins - SU				62	
	Zone d'activités thérapeutique	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	15	1	15	Matelas au sol, appareils de musique, placards fermés à clé, 3 points d'accroche pour Hamac, sols souples Mutualisation CMP/HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle peinture	12	1	12	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux Mutualisation CMP/HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle art thérapie	12	1	12	Point d'eau, paillasses avec 2 niveaux de bacs, 1 espace pour une grande table, des porte-manteaux Mutualisation CMP/HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle multi-activités	25	1	25	Salle multi-activités avec Kitchenette sécurisée : un point d'eau, meuble pour stoker quelques ustensiles, un four et deux plaques de cuisson avec un système de portes coulissantes pour sécuriser l'accès lors de la non utilisation. Le lave-vaisselle de la plonge et le réfrigérateur de l'office seront utilisés donc prévoir une proximité géographique entre ces deux espaces Mutualisation avec HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Salle classe	8	1	8	2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités thérapeutique	Salle TED	8	2	16	2 salles TED Local aveugle avec table basse+chaises, caméra micro au plafond dans la salle, sonorisation, caisse de jouets. Glace sans tain avec la régie Mutualisation CMP/HDJ
	Zone d'activités thérapeutique	Local régie + rangements TED	6	1	6	Entre les 2 salles TED Mutualisation CMP/HDJ
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	0	0	Bureau avec rangements intégrés Pas de bureau psychomotricité
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	Point d'eau, local insonorisé, menuiseries extérieures avec vitrage dépoli sur 3/4 hauteur, sol souple (pas de carrelage), de nombreux rangements (3m1 toute hauteur) Proximité : orthophoniste et psychologue Prévoir : accrochage espalier, 2 crochets au plafond pour suspendre 1 hamac, 1 miroir (1m80*1m) avec tringles à rideaux pour le cacher Coin bureau inclus
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	1	4	Local stockage situé entre les 2 salles de psychomotricité Prévoir 1 porte de communication fermée à clé
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	12	0	0	Pas de salle spécifique orthophonie Voir bureau orthophoniste
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	8	1	8	Local avec rangements intégrés et possibilité de faire le noir entièrement Sons, lumière, projection
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	26	1	26	Local avec baie vitrée donnant sur l'extérieur, accès sur jardin avec tuyau d'arrosage extérieur, proximité des sanitaires Prévoir : carrelage, siphon de sol, pataugeoire, rangements fermés à clé (serviettes, produits d'entretien, couches, bouées, seaux...), 2 miroirs dans la salle (1 grand miroir en fond + 1 miroir en hauteur sur le côté), possibilité de verrouiller la porte du local depuis l'intérieur Baignoire existante Zola conservée : prévoir des mitigeurs extérieurs sur les parois de la baignoire avec des robinets intérieurs; un escalier d'accès sécurisé avec portillon, une circulation périphérique libre autour de la baignoire
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	6	1	6	Zone sèche "vestiaires" pour les enfants séparée de la salle jeu d'eau
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	0	0	Repas groupe patients : 5 patients + 4 adultes Cuisine comme à la maison avec accès extérieur Plaque 4 feux induction, 1 hotte, 1 four, 1 micro-onde, 1 lave-vaisselle, 1 ensemble réfrigérateur/congélateur, 1 évier 2 bacs, 1 lot central, meubles hauts et bas fermés à clé, 1 table pour 8 personnes Cuisine supprimée
	Total Activités - SU				188	
	Zone personnel	Salle de réunions/groupes parents	40	1	40	1 salle commune pour l'ensemble CMP/CATTP-HDJ Capacité d'accueil de 25 personnes par salle Salle équipée d'un vidéoprojecteur positionné au plafond
	Zone personnel	Salle de pause-repas	21	1	21	Avec kitchenette et accès sur terrasse 2 micro onde, 1 réfrigérateur toute hauteur, pas besoin de hotte, pas besoin de plaque de cuisson, pas besoin de lave-vaisselle, 1 point d'eau avec évier, des meubles hauts et bas de rangements, tiroirs à couverts Base 43 personnes - 15 repas thérapeutiques = 28 personnes Capacité 12 personnes par service (28/2,5 services =12)
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	PMR
	Zone personnel	Douches	4	0	0	Douches PMR dans vestiaires
	Zone personnel	Vestiaires personnel Femmes	33	1	33	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif femmes 2/3 de 43 personnes : 28 personnes Par vestiaires : 28 casiers Inclus vestiaires ASH + restauration Base CdT : 1m²/personne + lavabo + douche/wc
	Zone personnel	Vestiaires personnel Hommes	20	1	20	Base 43 personnes : 27 CMP CATTP + 16 HDJ Hypothèse effectif hommes en 1/3 de 43 personnes : 15 personnes Par vestiaires : 15 casiers Inclus vestiaires ASH + restauration Base CdT : 1m²/personne + lavabo + douche/wc
	Zone personnel	Vestiaires ASH + restauration	8	0	0	Voir vestiaires personnel Hommes et Femmes Pas de vestiaires spécifique restauration car office de remise de température (liaison chaude/froide)
	Total Personnel SU				122	
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	12	1	12	Siphon, vidoir eau chaude et eau froide, prise de courant, accès par l'extérieur, 1 autobaveuse, 1 arrivée d'eau pour tuyau d'arrosage, prise de courant, stockage produits d'entretien, carrelage au sol sans aspérité + lave linge
	Logistique	Relais ménage	0,5	2	1	Répartis dans le bâtiment
	Logistique	Local linge sale	4	1	4	Vidoir, rangements, prise de courants, eau chaude et froide
	Logistique	Local linge propre	2	1	2	Etagères
	Logistique	Buanderie	4	0	0	Pas de buanderie (faible utilisation); lave linge dans le local ménage
	Logistique	Local déchets	2	1	2	Local avec carton DASRI si nécessaire
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage
	Logistique	Rangements	8	1	8	Stockage et rangements divers
	Logistique	Archives	5	0	0	Archives réparties dans les placards bureaux
	Total Logistique SU				29	

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Commentaires
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	Sas double comprenant des portes automatiques accessibles aux personnes handicapées
	Zone accueil HDJ	Hal d'entrée	10	1	10	HDJ : pas besoin de zone d'accueil ; les enfants sont directement pris en charge par les professionnels
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	15	1	15	Sans banque d'accueil
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	0	0	Voir hall d'entrée
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	12	1	12	Capacité 8 personnes avec beaucoup de rangements (siège auto, manteaux...) proximité hal
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	6	1	6	
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	25	1	25	10 enfants + 8 soignants
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	1 espace propre à la zone HDJ (avec ordinateurs, prévoir PC ; 5 personnes en moyenne - salle de réunions pour les réunions de synthèse pluriprofessionnelle sur les patients) Voir un autre espace dans une zone mutualisée ci-dessus
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	12	1	12	Idem CMP
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	Sanitaires PMR (avec cuvettes enfants/adultes) répartis dans la partie HDJ et la zone mutualisée
	Total Accueil HDJ - SU				116	
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	15	1	15	Idem CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	12	0	0	Avec table ronde, 1 table basse diamètre 1m, besoin d'un point d'eau (évier 1 bac), 2 placards de rangements fermés à clé
	Zone de consultations HDJ	Bureau polyvalent	15	1	15	Mutualisation avec CMP
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	10	0	0	Mutualisation avec CMP
	Total Consultations HDJ - SU				30	
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	8	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie + rangements TED	6	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	0	0	Voir local régie/rangements TED
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	6	1	6	Neutralité sensorielle, couleur sobre, peu de mobilier (mobilier mou)
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	8	0	0	Mutualisation avec CMP 2 public + 1 personnel, avec rangements intégrés Avec 1 coin lecture, 1 coin ordinateur, prévoir des accroches aux murs
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	15	0	0	Salle supprimée
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	0	0	Salle de bains supprimée
	Total Activités calmes - SU				6	
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	15	0	0	Salle supprimée
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	15	0	0	Mutualisation avec CMP
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	Voir sanitaire PMR accueil HDJ
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	0	0	Mutualisée avec activités calmes HDJ
	Total Activités dynamiques - SU				0	
	Zone restauration	Salle à manger	40	1	40	Hypothèse total de 23 personnes (12 patients + 11 repas thérapeutiques pour le personnel soignant qui accompagne les patients) ; base 1,5 m²/pers + lave mains + mobilier Accessible de plain-pied depuis l'extérieur, avec terrasse Pas de self, 1 lave main (enfants), pas de fontaine, climatisation
	Zone restauration	Office de remise en température	10	1	10	Accès extérieur proche logistique Pas d'appareil de cuisson, 1 réfrigérateur toute hauteur sans partie congélateur, 1 lave main commun avec la plonge, siphon de sol, carrelage et faïences toute hauteur, 1 emplacement pour le chariot de livraison, des rangements, plan de travail en inox
	Zone restauration	Plonge	8	1	8	Accessible de l'extérieur Pas besoin de porte entre office et plonge 1 hotte d'extraction, 1 lave-vaisselle, 1 plan de travail inox, centrale de nettoyage, arrivée d'eau chaude et froide, 1 grand bac de plonge avec palissade
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	Par vestiaires : 2 casiers + 1 douche PMR Pas besoin de vestiaires en liaison froide/chaude Voir vestiaires ASH
	Total Restauration - SU				58	
Ateliers thérapeutiques	Total Ateliers - SU		Ateliers thérapeutiques	0	0	0
	Total bâti SU				847	
	Locaux techniques - 6%				51	
	Circulations - 25%				212	
	Total bâti SDO				1 110	
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	806	1	806	43 places de stationnement pour le personnel Hypothèse d'avoir 75 % des effectifs en simultané, soit 32 places Base 25 m²/place
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	Hypothèse de 15 places de stationnement pour le public ; base 25 m²/place CMP : 25 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25% des parents qui restent => soit 6 véhicules en simultané HDJ : 12 patients en simultané ; hypothèse d'avoir 25 % des parents qui restent => soit 3 véhicules en simultané En plus : 3 places dépose minutes + 2 places PMR + 1 place VSL (Véhicule sanitaire léger)
Extérieur	Abri vélos		15	1	15	Hypothèse abri vélo 10 places ; base 1,2m²/place
	Local poubelles		6	1	6	Abri extérieur, proche du lieu de ramassage

7.4 DESCRIPTION TECHNIQUE DU SCENARIO

Pris en compte dans le scénario

Bâtiment neuf

- Construction d'un bâtiment à simple RdC et accessible de plain-pied
- Performance thermique RT 2012 + label E3C1 ou RE 2020 si applicable ; sans démarche HQE

VRD

- Création de 32 places de stationnement pour les professionnels
- Création de 15 places de stationnement pour le public, inclus places PMR, dépose minute et VSL
- Cheminements piétons
- Parvis et terrasse
- Jardin clos
- Terrassement
- Raccordement des réseaux sur la voirie publique
- Gestion des eaux pluviales : mise en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies avec un débit de fuite sur le réseau public

Non pris en compte dans le scénario

- Fondations spéciales
- Mobilier

Planning

La durée de chantier est de 15 mois. Le délai des travaux comprend la période de préparations, congés, intempéries contractuelles, période de réception et commission de sécurité.

7.6 BUDGET PROJET TDC

Maître d'ouvrage : EPSM du Loiret

Conduite d'opération : Crescendo conseil

Nature de l'opération : Construction d'un CMP-HDJ à Saran

Version 0 - 31 mars 2023

Budget HT - SC4				
Valeur travaux mars 2023				
			Budget initial V0 31 mars 2023	Commentaires
Travaux	Construction neuve		2 166 969 €	
	VRD		354 285 €	
	Travaux		2 521 253 €	
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	13,00%	327 763 €	Mission de base (11,93%) + EXE + STD + relevés ...
	Programmation		24 050 €	Marché Crescendo, compris choix MOE et PI
	Conduite d'opération		53 733 €	Marché Crescendo
	OPC		27 000 €	Hypothèse 15 mois de travaux
	Contrôleur technique	0,80%	20 170 €	
	Coordinateur SPS	0,70%	17 649 €	
	Géotechnicien		15 000 €	
	Géomètre		5 000 €	
	Détection réseaux enterrés		5 000 €	
	Point 0 acoustique		0 €	
	Etanchéité à l'air		4 000 €	
	Diagnostic amiante / plomb		0 €	
	Frais de raccordement concessionnaire		40 000 €	
	Prestataires intellectuels		539 365 €	
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	50 425 €	Contrat non signé
	Frais consultation maîtrise d'œuvre		32 221 €	Primes de concours, honoraires jurés, huissier pour gestion de l'anonymat
	Frais de publicité		4 000 €	
	Frais gestion de projet		5 000 €	Outil d'échange des données : facturation électronique PI et travaux
	Frais de reprographie		0 €	
	Frais d'huissier constat affichage PC		1 500 €	3 passages
	Constat d'huissier pour avoisinants		0 €	
	Foncier		0 €	Non compris dans le budget
	Mobilier		0 €	Non compris dans le budget
	Aléas hors tolérance MOe	2,00%	50 425 €	Demande complémentaire MO hors programme, aléas, ...
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	126 063 €	Conception: 2%, réalisation: 3%
	Révision des prix	7,00%	214 243 €	
	Frais divers		483 877 €	
Total HT			3 544 495 €	
Total TDC			4 253 394 €	20%

8. SYNTHÈSE DES SCENARIOS

8.1 TABLEAU DE SURFACE

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Besoins exprimés SC1			Surfaces optimisées SC2			Locaux optimisés SC3			Locaux optimisés SC4		
			Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²
CMP/CATTP	Zone accueil CMP	Sas d'entrée	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6
	Zone accueil CMP	Hall d'entrée	10	1	10	50	1	50	30	1	30	0	0	0
	Zone accueil CMP	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	18	1	18	16	1	16	20	1	20
	Zone accueil CMP	Salle attente des consultations	15	2	30	15	0	0	15	0	0	30	1	30
	Zone accueil CMP	Salle attente groupes	20	1	20	20	0	0	20	0	0	20	0	0
	Zone accueil CMP	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	10	1	10	10	0	0	10	0	0
	Zone accueil CMP	Bureau cadre	16	1	16	15	1	15	12	1	12	12	1	12
	Zone accueil CMP	Sanitaire public PMR	5	4	20	5	4	20	5	4	20	5	4	20
	Total Accueil CMP - SU				132			119			84			88
	Zone de consultations CMP	Bureau médical	16	2	32	15	2	30	15	2	30	15	1	15
	Zone de consultations CMP	Bureau psychologue	16	3	48	15	3	45	12	0	0	12	5	60
	Zone de consultations CMP	Bureau Neuropsychologue	16	1	16	15	1	15	12	1	12	12	0	0
	Zone de consultations CMP	Bureau Orthophoniste	16	1	16	15	1	15	12	1	12	12	0	0
	Zone de consultations CMP	Bureau polyvalents	12	2	24	10	2	20	10	0	0	12	4	48
	Zone de consultations CMP	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	12	1	12	12	0	0	12	0	0
	Zone de consultations CMP	Bureau assistante sociale	16	2	32	12	2	24	12	2	24	12	0	0
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	13	4	52	12	4	48	12	2	24	12	0	0
	Zone de consultations CMP	Bureau IDE/Educateurs	16	4	64	15	4	60	15	3	45	18	1	18
	Zone de consultations CMP	Rangements IDE/Educateurs (CMP)	8	1	8	8	1	8	8	1	8	8	1	8
	Total Consultations CMP - SU				304			277			155			149
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle TED	10	2	20	8	2	16	8	0	0	8	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Local régie TED	4	1	4	8	1	8	6	0	0	6	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Rangements TED	4	1	4	4	0	0	4	0	0	4	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CMP	Salle multi-activités adolescents	20	1	20	20	1	20	20	1	20	20	0	0
	Total Activités CMP - SU				48			44			20			0
	Zone accueil CATTP	Sas d'entrée	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0
	Zone accueil CATTP	Salle attente CATTP	20	1	20	18	1	18	18	1	18	18	0	0
	Total accueil CATTP - SU				20			18			18			0
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte	20	1	20	20	1	20	20	0	0	20	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle peinture, art thérapie	20	1	20	20	1	20	20	0	0	20	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle groupe parents	20	1	20	20	1	20	20	0	0	20	0	0
	Zone d'activités thérapeutique CATTP	Salle multi-activités enfants	20	1	20	20	1	20	20	0	0	20	0	0
	Total Activités CATTP - SU				80			79			0			0

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Besoins exprimés SC1			Surfaces optimisées SC2			Locaux optimisés SC3			Locaux optimisés SC4		
			Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²
Zones mutualisées CMP/HDJ	Zone accueil	Espace pluriprofessionnel de coordination							10	1	10	10	1	10
	Zone de consultations	Bureau psychologue							12	2	24	12	0	0
	Zone de consultations	Bureau Orthophoniste										12	1	12
	Zone de consultations	Bureau polyvalent										12	1	12
	Zone de consultations	Bureau assistante sociale										12	1	12
	Zone de consultations	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)							12	1	12	12	0	0
	Zone de soins	Salle de soins	20	1	20	15	1	15	15	1	15	10	1	10
	Zone de soins	Salle de soins stockage	10	1	10	6	1	6	6	1	6	6	1	6
	Total Soins - SU				30			21			67			62
	Zone d'activités thérapeutique	Salle groupe thérapie : relaxation, musique, conte							20	1	20	15	1	15
	Zone d'activités thérapeutique	Salle peinture							20	1	20	12	1	12
	Zone d'activités thérapeutique	Salle art thérapie										12	1	12
	Zone d'activités thérapeutique	Salle multi-activités							20	1	20	25	1	25
	Zone d'activités thérapeutique	Salle classe										8	1	8
	Zone d'activités thérapeutique	Salle TED							8	2	16	8	2	16
	Zone d'activités thérapeutique	Local régie + rangements TED							6	1	6	6	1	6
	Zone activités thérapeutiques	Bureau psychomotricité	12	1	12	12	1	12	12	0	0	12	0	0
	Zone activités thérapeutiques	Salle psychomotricité	25	2	50	25	2	50	25	2	50	25	2	50
	Zone activités thérapeutiques	Stockage matériels psychomotricité	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	1	4
	Zone activités thérapeutiques	Salle orthophonie	16	1	16	15	1	15	12	1	12	12	0	0
	Zone activités thérapeutiques	Salle multisensorielle	16	1	16	12	1	12	8	1	8	8	1	8
	Zone activités thérapeutiques	Salle jeux d'eau	40	1	40	30	1	30	30	1	30	26	1	26
	Zone activités thérapeutiques	Vestiaires salle jeux d'eau	4	1	4	4	1	4	4	1	4	6	1	6
	Zone activités thérapeutiques	Cuisine thérapeutique	18	1	18	18	1	18	18	1	18	18	0	0
	Total Activités - SU				164			149			211			188
	Zone personnel	Salle de réunions	40	2	80	40	1	40	40	1	40	40	1	40
	Zone personnel	Salle de pause-repas	38	1	38	30	1	30	21	1	21	21	1	21
	Zone personnel	Sanitaires personnel	4	2	8	4	2	8	4	2	8	4	2	8
	Zone personnel	Douches	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0
	Zone personnel	Vestiaires personnel soignant Femmes	45	1	45	35	1	35	33	1	33	33	1	33
	Zone personnel	Vestiaires personnel soignant Hommes	25	1	25	21	1	21	20	1	20	20	1	20
	Zone personnel	Vestiaires ASH	8	2	16	8	2	16	8	0	0	8	0	0
	Total Personnel SU				212			150			122			122
	Logistique	Local ménage/produits d'entretien	25	1	25	15	1	15	10	1	10	12	1	12
	Logistique	Rebais ménage	4	2	8	1	2	2	0,5	2	1	0,5	2	1
	Logistique	Local linge sale	5	1	5	4	1	4	4	1	4	4	1	4
	Logistique	Local linge propre	5	1	5	2	1	2	2	1	2	2	1	2
	Logistique	Buanderie	4	1	4	4	0	0	4	0	0	4	0	0
	Logistique	DASRI - Local déchets	4	1	4	2	1	2	2	1	2	2	1	2
	Logistique	Déchets ménagers	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0
	Logistique	Rangements	8	1	8	8	1	8	8	1	8	8	1	8
	Logistique	Archives	5	1	5	5	0	0	5	0	0	5	0	0
	Total Logistique SU				64			33			27			29

Pôle	Fonction	Local ou espaces	Besoins exprimés SC1			Surfaces optimisées SC2			Locaux optimisés SC3			Locaux optimisés SC4		
			Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²	Surface unitaire m²	Nombre	Surface totale m²
HDJ	Zone accueil HDJ	Sas d'entrée	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6
	Zone accueil HDJ	Hall d'entrée	10	1	10	20	1	20	20	1	20	10	1	10
	Zone accueil HDJ	Accueil/Secrétariat médical	20	1	20	18	1	18	12	1	12	15	1	15
	Zone accueil HDJ	Salle d'attente	10	1	10	10	0	0	10	0	0	10	0	0
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant	16	1	16	12	1	12	12	1	12	12	1	12
	Zone accueil HDJ	Espace accueil enfant TSA (Troubles du spectre de l'autisme)	16	1	16	12	1	12	6	1	6	6	1	6
	Zone accueil HDJ	Salle regroupement des enfants/ vie commune	30	1	30	25	1	25	25	1	25	25	1	25
	Zone accueil HDJ	Espace pluriprofessionnel de coordination	10	1	10	10	1	10	10	0	0	10	1	10
	Zone accueil HDJ	Bureau cadre	16	1	16	15	1	15	12	1	12	12	1	12
	Zone accueil HDJ	Sanitaire public PMR	5	4	20	5	4	20	5	4	20	5	4	20
	Total Accueil HDJ - SU				154			138			113			116
	Zone de consultations HDJ	Bureau médical	16	1	16	15	1	15	15	1	15	15	1	15
	Zone de consultations HDJ	Bureau psychologue	16	1	16	15	1	15	12	0	0	12	0	0
	Zone de consultations HDJ	Bureau infirmier	16	1	16	15	1	15	15	1	15	15	1	15
	Zone de consultations HDJ	Bureau IPA (Infirmières en pratiques avancées)	12	1	12	10	1	10	10	0	0	10	0	0
	Total Consultations HDJ - SU				60			55			30			30
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle TED	10	2	20	8	2	16	8	0	0	8	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Local régie TED	4	1	4	8	1	8	6	0	0	6	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Rangements TED	4	1	4	4	0	0	4	0	0	4	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle apaisement	10	1	10	6	1	6	6	1	6	6	1	6
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle classe	10	1	10	8	1	8	8	1	8	8	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle "graines et terre" (peinture)	20	1	20	15	1	15	15	0	0	15	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Sanitaire	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0
	Zone d'activités calmes HDJ	Salle de bains	7	1	7	7	1	7	7	1	7	7	0	0
	Total Activités calmes - SU				75			60			21			6
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle motricité libre	20	1	20	15	1	15	15	1	15	15	0	0
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle musique	20	1	20	15	1	15	15	0	0	15	0	0
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle peinture	20	1	20	15	1	15	15	0	0	15	0	0
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle multi activités	20	1	20	15	1	15	15	0	0	15	0	0
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Sanitaire	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0
	Zone d'activités dynamiques HDJ	Salle de bains	7	1	7	7	0	0	7	0	0	7	0	0
	Total Activités dynamiques - SU				87			60			15			0
	Zone restauration	Salle à manger	50	1	50	40	1	40	40	1	40	40	1	40
	Zone restauration	Office de remise en température	20	1	20	10	1	10	10	1	10	10	1	10
	Zone restauration	Plonge	10	1	10	8	1	8	8	1	8	8	1	8
	Zone restauration	Vestiaires	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0
	Total Restauration - SU				80			58			58			58
Ateliers thérapeutiques	Total Ateliers - SU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total bâti SU				1 509	1 260				941				847
	Locaux techniques - 4%				91	76				56				51
	Circulations - 25%				377	315				235				212
	Total bâti SDO				1 977	1 651				1 232				1 110
	Extérieur	Stationnement professionnels de santé	1 050	1	1 050	806	1	806	806	1	806	806	1	806
	Extérieur	Stationnement public	375	1	375	375	1	375	375	1	375	375	1	375
	Extérieur	Abri vélos	12	1	12	15	1	15	15	1	15	15	1	15
	Extérieur	Local poubelles	6	1	6	6	1	6	6	1	6	6	1	6

8.2 BUDGET PROJET TDC

Maitre d'ouvrage : EPSM du Loiret

Conduite d'opération : Crescendo conseil

Nature de l'opération : Construction d'un CMP-HDJ à Saran

Version 0 - 31 mars 2023

			Budget HT - SC1	Budget HT - SC2	Budget HT - SC3	Budget HT - SC4
			Budget initial V0 1er mars 2023	Budget initial V0 1er mars 2023	Budget initial V0 1er mars 2023	Budget initial V0 31 mars 2023
Travaux	Construction neuve		3 860 432 €	3 223 721 €	2 405 895 €	2 166 969 €
	VRD		623 340 €	522 180 €	392 245 €	354 285 €
	Travaux		4 483 772 €	3 745 901 €	2 798 140 €	2 521 253 €
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	13,00%	582 890 €	486 967 €	363 758 €	327 763 €
	Programmation		24 050 €	24 050 €	24 050 €	24 050 €
	Conduite d'opération		53 733 €	53 733 €	53 733 €	53 733 €
	OPC		27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €
	Contrôleur technique	0,80%	35 870 €	29 967 €	22 385 €	20 170 €
	Coordinateur SPS	0,70%	31 386 €	26 221 €	19 587 €	17 649 €
	Géotechnicien		15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
	Géomètre		5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
	Détection réseaux enterrés		5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
	Point 0 acoustique		0 €	0 €	0 €	0 €
	Etanchéité à l'air		4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
	Diagnostic amiante / plomb		0 €	0 €	0 €	0 €
	Frais de raccordement concessionnaire		40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
	Prestataires intellectuels		823 930 €	716 939 €	579 513 €	539 365 €
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	89 675 €	74 918 €	55 963 €	50 425 €
	Frais consultation maîtrise d'œuvre		52 631 €	44 957 €	35 101 €	32 221 €
	Frais de publicité		4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
	Frais gestion de projet		5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
	Frais de reprographie		0 €	0 €	0 €	0 €
	Frais d'huissier constat affichage PC		1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €
	Constat d'huissier pour avoisinants		0 €	0 €	0 €	0 €
	Foncier		0 €	0 €	0 €	0 €
	Mobilier		0 €	0 €	0 €	0 €
	Aléas hors tolérance MOe	2,00%	89 675 €	74 918 €	55 963 €	50 425 €
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	224 189 €	187 295 €	139 907 €	126 063 €
	Révision des prix	7,00%	371 539 €	312 399 €	236 436 €	214 243 €
	Frais divers		838 210 €	704 987 €	533 869 €	483 877 €
Total HT			6 145 912 €	5 167 826 €	3 911 523 €	3 544 495 €
Total TDC			7 375 094 €	6 201 392 €	4 693 827 €	4 253 394 €

9. QUELLES PROCEDURES POUR LA DEVOLUTION DU PROJET ?

9.1 LES OPTIONS POSSIBLES

Dans le cadre du projet de construction du CMP/HDJ à Saran pour l'EPSM du Loiret

- **La règle générale : le concours**
- **Les marchés globaux sectoriels étant donné que la maîtrise d'ouvrage est un établissement public de santé**

9.2 ANNEXE : NOTE JURIDIQUE DE COMPARAISON DES PROCEDURES POUR LA DEVOLUTION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

Nous nous tenons à la disposition de la maîtrise d'ouvrage pour commenter de manière exhaustive la note ci-dessous



Programmation
Conduite d'opération
Économie de la construction
BET Acoustique
OPC

NOTE JURIDIQUE

COMPARAISON DES PROCÉDURES POUR LA DEVOLUTION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

Version 6 du 19 février 2023

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	3
1.1 LA REGLE GENERALE : LE CONCOURS ET L'ALLOTISSEMENT DES MARCHES DE TRAVAUX	3
1.2 LES EXCEPTIONS : LES MARCHES GLOBAUX	3
2. LA REGLE GENERALE : LE CONCOURS.....	3
3. LES MARCHES GLOBAUX.....	4
3.1 LES MARCHES DE CONCEPTION-REALISATION (MCR).....	4
3.2 LES MARCHES GLOBAUX DE PERFORMANCE (MGP).....	5
3.3 MARCHES GLOBAUX SECTORIELS (MGS)	5
3.4 SOUS QUELLE FORME PASSER UN MARCHÉ GLOBAL ?.....	5
3.5 QUELLES SONT LES PROCEDURES DE PASSATION POSSIBLES ?	6
4. AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES 2 PROCEDURES	7
4.1 LOI MOP – LE CONCOURS	7
4.2 MARCHES GLOBAUX EN PROCEDURE AVEC NEGOCIATION	8
5. COMPARATIF BUDGETS	9
6. COMPARATIF PLANNING	10

1. INTRODUCTION

1.1 LA REGLE GENERALE : LE CONCOURS ET L'ALLOTISSEMENT DES MARCHES DE TRAVAUX

Tous les marchés publics, conformément à l'article L. 2113-10 du code de la commande publique, doivent être passés en lots séparés lorsque leur objet permet l'identification de prestations distinctes, sauf à s'inscrire dans l'une des exceptions prévues par l'article L. 2113-11 du même code. Le livre IV de la 2ème partie du code de la commande publique (ex loi MOP), relatif aux dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage public et à la maîtrise d'œuvre privée impose, en effet, de dissocier la mission de maîtrise d'œuvre de celle de l'entrepreneur.

Cette contrainte du Code de la Commande Publique impose pour tous les projets de plus de 2 M€ HT (en réalité dont les honoraires prévisibles de maîtrise d'œuvre sont supérieurs à 215 000 € HT) :

- La réalisation d'un concours de maîtrise d'œuvre
- Puis la passation d'un marché public de travaux en lots séparés (et sans négociation possible si le montant des travaux est supérieur à 5 382 000 € HT).

1.2 LES EXCEPTIONS : LES MARCHES GLOBAUX

Différents types de marchés globaux, visés aux articles L. 2171-1 à L. 2171-6 du code de la commande publique dérogent, par nature, au principe de l'allotissement posé par l'article L. 2113-10 du code de la commande publique. Le recours à ces contrats particuliers suppose la réunion de certaines conditions évoquées plus loin.

Il existe plusieurs types de marché globaux mais tous ont la spécificité d'associer dans une unique procédure de passation un maître d'œuvre et une ou des entreprises de travaux qui réaliseront ensemble le projet dans le cadre d'un groupement.

On retrouve 2 grandes familles de marchés :

- Les marchés de conception-réalisation
- Les marchés globaux de performance
- Les marchés globaux sectoriels

2. LA REGLE GENERALE : LE CONCOURS

Comme vu précédemment le concours est la seule technique d'achat autorisée pour la réalisation d'un projet de construction neuve dont le montant des honoraires (215 k€ HT) nécessite de se conformer aux prescriptions d'une procédure formalisée.

1^{ère} phase : choix de 3 groupements

L'acheteur établit des critères de sélection des participants au concours. Le nombre de candidats invités à participer au concours est suffisant pour garantir une concurrence réelle. Le nombre de candidats est généralement 3.

L'acheteur fixe, au vu de l'avis du jury, la liste des candidats admis à concourir et les candidats non retenus en sont informés.

A noter que même si le code de la commande publique ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

2^{ème} phase : choix du lauréat par le jury

Les candidats admis exécutent des prestations généralement de niveau Esquisse.

Le jury examine les plans et projets présentés de manière anonyme par les opérateurs économiques admis à participer au concours, sur la base des critères d'évaluation définis dans l'avis de concours. A noter que même si le code de la commande publique ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

Il consigne dans un procès-verbal, signé par ses membres, le classement des projets ainsi que ses observations et, le cas échéant, tout point nécessitant des éclaircissements et les questions qu'il envisage en conséquence de poser aux candidats concernés.

L'anonymat des candidats peut alors être levé.

Le jury peut ensuite inviter les candidats à répondre aux questions qu'il a consignées dans le procès-verbal. Un procès-verbal complet du dialogue entre les membres du jury et les candidats est établi.

Une prime correspondant à 80% des honoraires théoriquement engagé pour réaliser le projet est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours.

L'acheteur choisit le ou les lauréats du concours au vu des procès-verbaux et de l'avis du jury et publie un avis de résultats de concours.

Le concours est donc un classement de plusieurs projets et en aucun cas une attribution d'un marché.

3^{ème} phase : attribution du marché par l'acheteur

Sur la base du classement du jury de concours l'acheteur passe un marché de services sans publicité ni mise en concurrence préalables avec le lauréat ou l'un des lauréats d'un concours. Lorsqu'il y a plusieurs lauréats, ils sont tous invités à participer aux négociations.

Les négociations peuvent porter notamment sur le projet, les moyens pour le réaliser ou les clauses du marché.

3. LES MARCHES GLOBAUX

3.1 LES MARCHES DE CONCEPTION-REALISATION (MCR)

Les marchés de conception-réalisation, prévus par l'article L. 2171-2 du code de la commande publique, sont des **marchés de travaux** permettant à l'acheteur de confier simultanément la réalisation d'études (la conception) et l'exécution de travaux (la réalisation) à un groupement d'opérateurs économiques (maîtrise d'œuvre + entreprise(s)).

Le recours aux marchés de conception-réalisation par les maîtres d'ouvrage visés par l'article L. 2411-1 du code de la commande publique, s'avère strictement encadré.

Plusieurs dispositions permettent en effet de déroger à la règle générale dite « Loi MOP » pour la réalisation de certains ouvrages, en associant l'entreprise et le concepteur dès les premières phases du projet. **Les pouvoirs adjudicateurs ne peuvent recourir aux marchés de conception-réalisation, quel qu'en soit le montant, que si des motifs d'ordre technique ou un engagement contractuel portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique ou la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.**

Les motifs techniques liés à la destination ou à la mise en œuvre technique de l'ouvrage.

Le choix de cette catégorie de marché global est dicté par les caractéristiques de l'ouvrage à construire qui imposent l'association de l'entrepreneur aux études. Pour s'assurer que cette condition est remplie, doivent être pris en compte la destination de l'ouvrage ou sa mise en œuvre technique. Deux types d'opérations sont ainsi visées :

- Les ouvrages dont l'utilisation conditionne la conception, la réalisation et la mise en œuvre de l'ouvrage ;
- Les ouvrages présentant des caractéristiques intrinsèques (dimensions exceptionnelles, difficultés techniques particulières) qui exigent de faire appel aux moyens et à la technicité propre des entreprises.

La jurisprudence est relativement dense concernant ces deux motifs qui s'avèrent très compliqués à justifier. **Le projet de xxxxxxxx ne rentre pas dans le cadre de l'un de ces 2 motifs.**

Le motif d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique

Le marché de conception-réalisation est un outil particulièrement utile à l'acheteur pour satisfaire à ses obligations liées à des préoccupations environnementales. Pour rappel, tout acheteur doit prendre en compte, à l'occasion de la définition de ses besoins, « des objectifs de développement durable dans leur dimension économique, sociale et environnementale », dans le respect des principes généraux de la commande publique.

La notion d'amélioration de la performance énergétique, conformément aux dispositions de l'article L. 2171-2 du code de la commande publique, concerne les acheteurs qui porte des projets de :

- Réhabilitation avec un engagement contractuel portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique
Dans ce cas il faut que la consommation énergétique du bâtiment réhabilité soit supérieure à la consommation énergétique du bâtiment avant réhabilitation.
- Construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur.
Dans ce cas il faut que l'objectif en termes de consommation énergétique soit supérieur à celui de la réglementation applicable au moment du dépôt du permis de construire. Cette réglementation peut être la RT 2012 ou la RE 2020 car **à ce jour la RE 2020 n'est applicable que pour les bâtiments d'habitation (1^{er} janvier 2022) et les bâtiments tertiaires de bureaux et scolaires (1^{er} juillet 2022).**

3.2 LES MARCHES GLOBAUX DE PERFORMANCE (MGP)

Défini par l'article L. 2171-3 du code de la commande publique, le marché global de performance permet à l'acheteur d'associer l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de travaux, afin de remplir des objectifs chiffrés de performance.

Le dispositif n'est toutefois pas limité à la seule performance énergétique. Il peut être utilisé pour satisfaire tout objectif de performance mesurable. Il peut s'agir notamment d'objectifs définis en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Ces objectifs peuvent naturellement se cumuler.

Les acheteurs n'ont pas à justifier de la nécessité d'associer l'entrepreneur aux études de l'ouvrage, dès lors qu'ils intègrent au contrat des engagements de performances mesurables.

Les objectifs de performance sont pris en compte pour la détermination de la rémunération du titulaire au titre de la maintenance ou de l'exploitation des prestations réalisées. La rémunération de l'opérateur économique sera donc modulée en cas de sous-performance ou de surperformance.

De façon assez classique on retrouve des niveaux de performance à atteindre :

- Au stade de la conception : confort d'été par réalisation d'une simulation thermique dynamique (STD), confort visuel par réalisation d'une étude de Facteur lumière de jour (FLJ).
- Au stade de la réception des travaux : niveau de débits de ventilation, test d'étanchéité à l'air, acoustique ...
- Au stade de l'exploitation du bâtiment pendant plusieurs années : maintien des objectifs de la réception dans le temps, marché d'exploitation portant sur les consommations, la maintenance.

3.3 MARCHES GLOBAUX SECTORIELS (MGS)

Les contrats globaux sectoriels (MGS) permettent à **certaines acheteurs** définis ci-dessous de confier à un même opérateur économique une mission globale.

Contrairement aux marchés de conception-réalisation et aux marchés globaux de performance, **le recours aux marchés globaux sectoriels n'est pas conditionné par la présence de motifs d'ordre techniques ou d'objectifs de performance.**

Les marchés globaux sectoriels concernent les domaines suivants :

- La conception, la construction, l'aménagement, l'entretien et la maintenance des immeubles affectés à la **police nationale, à la gendarmerie nationale, aux armées ou aux services du ministère de la défense, à la brigade des sapeurs-pompiers de Paris** ou affectés par l'Etat à la formation des personnels qui concourent aux missions de défense et de sécurité civiles
- La conception, la construction et l'aménagement des **établissements pénitentiaires**. Cette mission peut en outre porter sur l'exploitation ou la maintenance des établissements pénitentiaires, à l'exception des fonctions de direction, de greffe et de surveillance
- La conception, la construction, l'aménagement, l'entretien, l'hôtellerie et la maintenance de **centres de rétention** ou de zones d'attente.
- **Les établissements publics de santé**, les organismes mentionnés à l'article L. 124-4 du code de la sécurité sociale gérant des établissements de santé et les structures de coopération sanitaire dotées de la personnalité morale de droit public peuvent confier à un opérateur économique une mission globale portant sur la conception, la construction, l'aménagement, l'entretien ou la maintenance de bâtiments ou d'équipements affectés à l'exercice de leurs missions. Dans sa fiche « marchés globaux » du 28 janvier 2020, la DAJ précise que le contrat peut porter sur l'ensemble des missions énumérées mais il peut aussi ne porter que sur deux des missions énumérées, librement choisies par l'acheteur, comme la conception-réalisation.

3.4 SOUS QUELLE FORME PASSER UN MARCHÉ GLOBAL ?

La solution est de conclure un contrat unique englobant toutes les missions du projet.

D'un point de vue pratique, cela se traduit par un contrat principal comprenant l'objet du marché, l'objectif de performance chiffré, les dispositions relatives à la mesure de celui-ci ainsi que l'ensemble des dispositions juridiques et financières. A ce contrat principal s'ajoutent les éléments techniques sous la forme d'annexes. Cet ensemble constitue le marché public global de performance.

3.5 QUELLES SONT LES PROCEDURES DE PASSATION POSSIBLES ?

Tout dépend du projet, de son montant et du degré de précision des attentes de l'acheteur.

3 solutions sont possibles :

- Dialogue compétitif
- Procédure avec négociation
- Appel d'offre

Le dialogue compétitif

L'acheteur recourt à un dialogue compétitif, lorsque son besoin n'est pas encore achevé au moment de la consultation.

En effet, selon le Code de la commande publique « Le dialogue compétitif est la procédure par laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou développer les solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base desquelles ces candidats sont invités à remettre une offre ».

1^{ère} phase : choix de 3 groupements

Le dialogue compétitif est une procédure restreinte qui nécessite donc de retenir via un jury au minimum 3 groupements dans le cadre d'une 1^{ère} phase d'appel à candidater. Le choix des groupements retenus à soumissionner se fait donc sur références, moyens ... mais sans remise de prestations ou d'offres financières.

A noter que même si le code de la commande public ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

2^{ème} phase : choix du groupement

Les candidats admis exécutent des prestations de niveau minimum APS.

A noter que même si rien ne les y oblige les acheteurs préfèrent souvent commencer la négociation en s'appuyant sur une première proposition des entreprises.

Le dialogue perdure jusqu'à ce que l'acheteur soit en mesure d'identifier la solution susceptible de répondre à son besoin. Dès qu'il le clôture, l'acheteur demande aux groupements de déposer des offres finales sur lesquelles se prononce le jury, après les avoir entendus.

Le jury dresse un procès-verbal d'examen des prestations et d'audition des candidats et formule un avis motivé. L'acheteur peut demander des clarifications ou des précisions concernant les offres. Ces dernières ne peuvent avoir pour effet de modifier des éléments fondamentaux de l'offre ou des caractéristiques essentielles du marché. A noter que même si le code de la commande public ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

Une prime correspondant à 80% des honoraires théoriquement engagés pour réaliser le projet est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement de la consultation.

Le marché est attribué au vu de l'avis du jury.

En synthèse

Le dialogue compétitif est utilisé lorsque le cahier des charges n'est pas abouti et que l'on demande donc de le co-construire avec l'acheteur. Dans le cadre du projet de **XXXXXX**, le besoin est clairement exprimé donc le dialogue compétitif ne peut être retenu comme procédure de passation.

La procédure avec négociation

La procédure avec négociation est définie à l'article L. 2124-3 du code de la commande publique (CCP). Elle est la procédure par laquelle l'acheteur négocie les conditions du marché avec un ou plusieurs opérateurs économiques.

Elle ne peut être mise en œuvre que dans certaines hypothèses limitativement énumérées à l'article R. 2124-3 du code précité. Pour les marchés globaux il s'agit de l'hypothèse 3 « Lorsque le marché comporte des prestations de conception ».

1^{ère} phase : choix de 3 groupements

La procédure avec négociation est une procédure restreinte qui nécessite donc de retenir via un jury au minimum 3 groupements dans le cadre d'une 1^{ère} phase d'appel à candidater. Le choix des groupement retenus à soumissionner se fait donc sur références, moyens ... mais sans remise de prestations ou d'offres financières.

A noter que même si le code de la commande public ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

2^{ème} phase : choix du lauréat

Les candidats admis exécutent des prestations de niveau minimum APS.

L'acheteur négocie avec tous les soumissionnaires leurs offres initiales et ultérieures, à l'exception des offres finales. Il peut toutefois attribuer le marché sur la base des offres initiales sans négociation, à condition d'avoir indiqué dans l'avis de marché qu'il se réserve la possibilité de le faire.

La procédure avec négociation peut se dérouler en phases successives de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution définis dans les documents de la consultation. Le pouvoir adjudicateur indique, dans l'un de ces documents, s'il fera usage de cette possibilité.

Dans la phase finale de négociation, le nombre d'offres restant à négocier doit être suffisant pour assurer une concurrence réelle, pour autant qu'il y ait un nombre suffisant d'offres remplissant les conditions requises.

La négociation perdure jusqu'à ce que l'acheteur soit en mesure d'identifier la solution susceptible de répondre à son besoin. Dès qu'il le clôture, l'acheteur demande aux groupements de déposer des offres finales sur lesquelles se prononce le jury, après les avoir entendus.

Le jury dresse un procès-verbal d'examen des prestations et d'auditions des groupements et formule un avis motivé. L'acheteur peut demander des clarifications ou des précisions concernant les offres. Ces dernières ne peuvent avoir pour effet de modifier des éléments fondamentaux de l'offre ou des caractéristiques essentielles du marché.

A noter que même si le code de la commande public ne l'aborde pas il est d'usage que les travaux du jury soient précédés d'une analyse fine des projets par une commission technique.

Une prime correspondant à 80% des honoraires théoriquement engagé pour réaliser le projet est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement de la consultation.

Le marché est attribué au vu de l'avis du jury.

En synthèse

La procédure avec négociation est une optimisation par négociation des conditions d'un marché déjà cadré. Cette procédure pourrait être retenue dans le cadre du projet de xxxx.

L'appel d'offre

S'il n'est pas exclu, l'appel d'offres semble moins adapté à la passation d'un marché global. En effet, il n'amène pas les acheteurs et les candidats à échanger. Les soumissionnaires présentent une offre, **mais il n'y a pas de dialogue, ni de négociation sur les offres.**

Cette procédure de passation implique par conséquent que la personne publique ait une idée précise de ses besoins et de ses attentes dès son lancement, afin que les candidats puissent présenter une offre finalisée.

En synthèse

Cette procédure d'appel d'offre même si elle possible dans les faits ne correspond absolument à la réalité du terrain qui demande quasiment toujours des ajustements.

4. AVANTAGES ET INCONVENIENTS DES 2 PROCÉDURES

4.1 LOI MOP – LE CONCOURS

Avantages

L'architecte est libre et indépendant par rapport aux entrepreneurs de travaux.

La pression financière est moins forte au moment de la conception puisque les marchés de travaux ne sont pas passés. Le maître d'ouvrage a vraiment le temps de faire évoluer le projet lors des différentes phases de conception postérieures au concours : Avant-projet sommaire (APS) puis Avant-projet définitif (APD) puis Projet (PRO).

Les entreprises de taille modeste peuvent accéder à des marchés de travaux car l'allotissement des marchés de travaux est la règle.

Inconvénients

La procédure globale entre le concours, la conception du projet, la passation des marchés de travaux est plus longue qu'avec des marchés globaux.

On ne peut pas négocier avant le choix du jury puisque la procédure est anonyme. On retient donc parfois des projets par défaut et avec des coûts d'objectifs qui peuvent s'avérer in fine intenable.

On ne connaît ainsi le prix du projet qu'après de longs mois de conception et après la procédure de marché de travaux.

La coordination des travaux est parfois compliquée puisqu'il faut coordonner un nombre important d'entreprises de travaux.

4.2 MARCHÉ GLOBAUX EN PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

Avantages

La procédure avec négociation permet de négocier et donc d'ajuster les offres aux besoins avant la passation du 1^{er} marché.

C'est généralement plus rapide car on s'affranchit de la phase de passation des marchés de travaux.

On connaît le prix final au tout début du projet puisque les marchés sont passés au tout début du projet.

Les projets sont portés par des entreprises générales donc globalement les travaux sont mieux organisés et plus courts.

Pas besoin d'OPC car les projets sont portés par des entreprises générales.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont légèrement moins importants qu'en procédure de concours car l'architecte n'a pas une mission aussi compliquée à exécuter que lorsqu'il est en loi MOP.

Inconvénients

La phase négociation porte sur des optimisations qui ne doivent pas modifier substantiellement l'offre initiale.

Les marges de manœuvre sont réduites au moment de la conception car les marchés sont déjà signés et toute demande de modification génère un avenant (souvent au prix fort).

L'architecte n'est pas le patron du groupement : pour le mandataire entreprise général le volet financier passera donc bien souvent avant les volets fonctionnels, techniques ou architecturaux.

Les travaux sont bien souvent plus chers (de 5 à 10%) car l'entreprise générale a des frais généraux importants et marge sur ses sous-traitants.

5. COMPARATIF BUDGETS

Maître d'ouvrage : XXXX Conduite d'opération : Crescendo Conseil Nature de l'opération : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Version 0 - 15 octobre 2021				
BUDGET en € HT				
		LOI MOP CONCOURS	Marché global	Commentaires
Travaux	Construction		5 000 000 €	5 350 000 € Hypothèse surcoût marché global = 7%
	Maîtrise d'œuvre	11,00%		588 500 € Maître de base + EXE + STD
	Marché de travaux		5 000 000 €	5 938 500 €
Prestataires intellectuels	Maîtrise d'œuvre	12,00%	600 000 €	Maître de base + EXE + STD
	Programmation		28 600 €	28 600 €
	Conduite d'opération		100 000 €	100 000 €
	OPC		32 400 €	
	Géotechnicien		15 000 €	15 000 €
	Géomètre		4 000 €	4 000 €
	Contrôleur technique	0,90%	40 000 €	47 508 €
	Coordinateur SPS	0,70%	35 000 €	41 570 €
	Blanchette à l'air		7 000 €	7 000 €
	Diagnostic amiante / plomb		5 000 €	5 000 €
	Frais de raccordement concessionnaire		30 000 €	30 000 €
	Prestataires intellectuels		897 000 €	278 678 €
Frais divers	Assurance DO + TRC	2,00%	100 000 €	107 000 €
	Frais consultation procédure concours		54 000 €	Frais de concours, honoraires jurés
	Frais de consultation procédure marché global			166 072 € Hypothèse APD
	Frais de publicité		5 000 €	2 500 €
	Frais gestion de projet		7 000 €	Outil d'échange des données : facturation électronique FI et travaux
	Frais de reprographie		0 €	0 €
	Frais d'huisier constat affichage PC		3 000 €	3 000 € 2 passages
	Constat d'huisier		0 €	0 €
	Foncier		0 €	0 € Non compris dans le budget
	Mobilier		0 €	0 € Non compris dans le budget
	Aléas hors tolérance MOs	1,00%	50 000 €	59 385 € Demande complémentaire MO hors programme, aléas, ...
	Tolérance maître d'œuvre conception et travaux	5,00%	250 000 €	Conception: 3%, réalisation: 2%
	Révision des prix	6,00%	353 820 €	373 031 €
	Frais divers		622 820 €	717 988 €
Total HT			6 719 820 €	6 935 165 €

Ce plateau comprend 1 semaine de travail en salle et 2 semaines en découverte.

