



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 11 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE

Bernadette GOIN

Béatrice DAMADE

Clarisse DULUC

Fabrice CHOLLET

Franck MICHOUX

François DESCHAMPS

Thierry CHATELIN

Christine CHEZE-DHO

Laure GUILMET

Hugo LEFELLE

Annette BUREAU

Dominique DHENNE

Daniel ROBIN

Nathalie LEMARCHAND

Nicole MASSICOT

Auguste DORLEANS

Daniel DERET

Claude HENRY

Denise DURANTON

Ghislaine DROUET

Annie VERHOEVEN

Guy GONZALES

Nicolas LEPAIN

Président – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de St Amand-Montrond

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –

Maire de Berry-Bouy

Membre – 6^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental

Maire de Quantilly

Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

Membre – Conseiller Départemental

Adjoint au Maire de Vierzon 1

Membre – Président de l'Entraide Berruyère

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Adjointe au Maire de Bourges

Conseillère Communautaire

Membre – Directrice Association du Foyer St François

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère (visio)

Membre – Représentant Action Logement (visio)

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Secrétaire de Séance

Membre – Représentant Caisse des Dépôts

Membre – Présidente de l'UDAF

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI
Rachid BOUADMA

Charles COLLIN

Membre – Conseiller Départemental
Membre – Secrétaire Général de l’UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN
Membre - Président CAF du Cher
Pouvoir à Auguste DORLEANS

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND
Frédéric DECOIN

Chef du Service Habitat - DDT du Cher
Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Jean-Luc PINSON

Emilie LARAINÉ

Stéphanie JOUVE

Nathalie CLOUET

Olivier SCHUBNEL

Michaël PHILIBERT

Nadège BEDU

Directeur Général

Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Directeur Technique et Développement

Directeur Commercial et de la Proximité

Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 15.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

=====

X - AUTORISATION LANCEMENT CONSULTATIONS

C - SAINT FLORENT SUR CHER – MAISON DE SANTE PLURI PROFESSIONNELLE

Val de Berry a été saisi en 2021 pour la création d'une maison de santé pluri professionnelle à Saint Florent sur Cher.

La SISA CHER AMON, pilotée par le Docteur Colombier, souhaiterait s'installer dans les anciens locaux de la trésorerie de Saint Florent sur Cher appartenant à Val de Berry.

Le programme coconstruit avec SISA CHER AMON porte sur la restructuration de la trésorerie et la transformation du logement situé 19 rue Paul Ladeveze.

Ce logement est actuellement occupé et le projet nécessite le déménagement du locataire le cas échéant.

Le besoin de la MSP s'élève à 338m² (circulation comprise).

Le programme porte sur la réalisation de :

- Une salle d'attente
- Un accueil
- Un cabinet médical (IDE)
- 8 cabinets médicaux
- Une trésorerie
- Un studio
- Installation d'un ascenseur

Cette opération est subventionnable dans le cadre du contrat de plan Etat-Région.

L'intervention de conseillers départementaux auprès de la Région ont permis de s'assurer de la possibilité de versement de subvention pour un montant total prévisionnel de 510 000€.

La Région va transmettre un courrier en ce sens à Val de Berry.

Cette opération serait aussi subventionnable dans le cadre du CRST (Constat Régional de Solidarité Territorial) : des échanges ont lieu actuellement pour définir le montant dont le projet pourrait bénéficier.

Le coût d'opération prévisionnel s'élève à 1 039 130€TTC au stade faisabilité.

Le montage serait le suivant :

- VDB loue les locaux rénovés à la commune de Saint Florent sur Cher au prix de 9€/m² (prix du marché immobilier locatif) soit 39 570€/an la première année pleine.
- La commune sous-loue les locaux à SISA CHER AMON

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Subvention : 510 000€
- Prêt 40 ans : 529 130€
- Total : 1 039 130€

Cette opération étant structurante pour le département du Cher, Val de Berry souhaite lancer les études rapidement car les médecins veulent intégrer les nouveaux locaux rapidement.

Je vous demande donc, sur la base du document joint :

- de bien vouloir autoriser le lancement des diagnostics et le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre.

Je vous informe que ce dossier sera représenté en Conseil d'Administration après retour du courrier de la Région et après engagement de la commune de Saint Florent sur Cher.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration donne son accord afin de lancer les diagnostics et la consultation de maîtrise d'œuvre pour la création d'une maison de santé pluri professionnelle à Saint Florent sur Cher.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Daniel ROBIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 octobre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





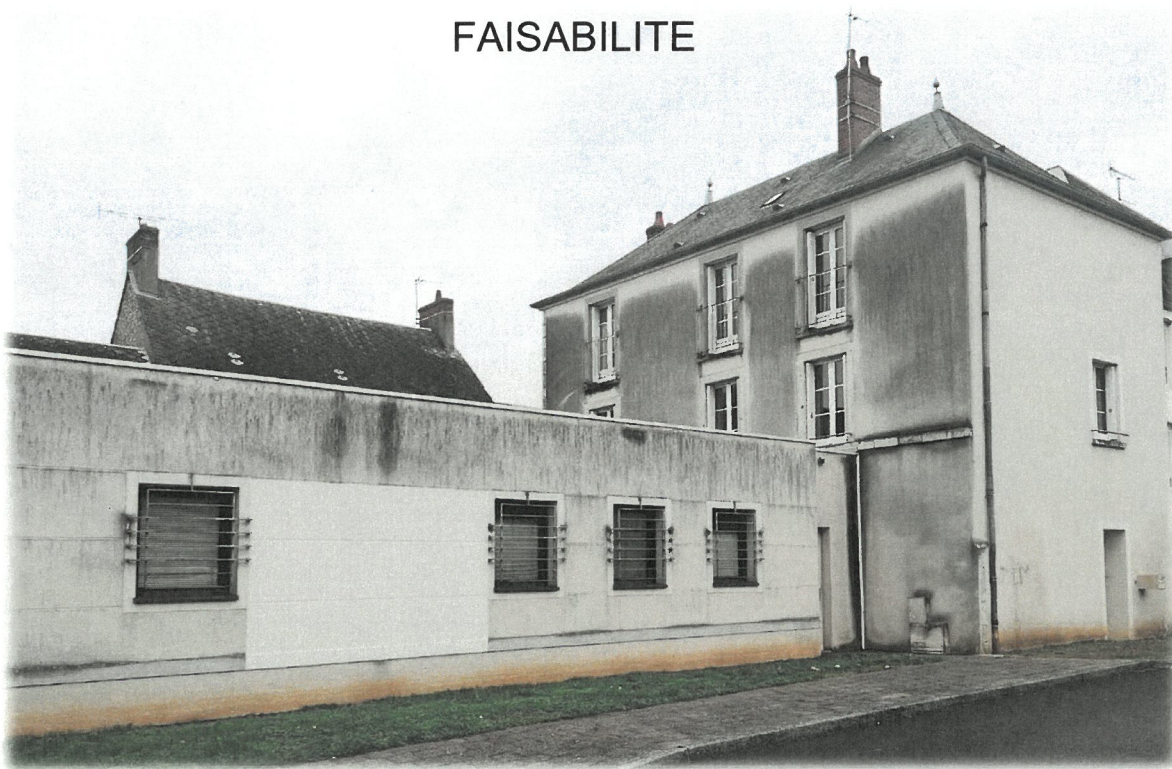
Direction Technique et Développement

Pôle Maitrise d'Ouvrage

Faisabilité maison de santé pluridisciplinaire à Saint Florent sur Cher

Maison de santé pluridisciplinaire à Saint Florent sur Cher

FAISABILITE



Mars 2024 V2

SOMMAIRE

1	FICHE SYNTHETIQUE	3
1.1	Nom de l'opération	3
1.2	TYPE d'opération	3
1.3	Maître d'ouvrage	3
1.4	Localisation/Foncier	3
1.5	OBJETCIFS FINANCIER	3
1.6	Planning	3
1.7	Superficie de l'ouvrage	3
1.8	Interlocuteur technique	3
2	PreSENTATION De l'operation	4
2.1	Contexte	4
2.2	Plans de situation	5
2.3	donnees d'urbanisme	6
2.4	Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires	8
3	Visite de site	9
4	ETAT des lieux	11
5	ASPECT reglementaire	11
5.1	Securité incendie en ERP	11
5.2	Accessibilité des personnes handicapées en ERP	11
6	SCENARIO envisage	12
6.1	scenario	12
7	synthèse	14
7.1	synthèse	14
7.2	scenario envisage	15
8	annexes	16

1 FICHE SYNTHETIQUE

1.1 NOM DE L'OPERATION

- Réhabilitation de l'ancien trésor public de Saint Florent sur Cher (18) en maison de santé pluridisciplinaire.

1.2 TYPE D'OPERATION

- Réhabilitation

1.3 MAITRE D'OUVRAGE

- Val de Berry – Office Public d'Habitat du Cher
14 rue Jean Jacques Rousseau 18 000 Bourges
Tel : 02 48 23 10 00

1.4 LOCALISATION/FONCIER

- 19 Rue Paul Ladeveze
18 400 Saint Florent sur Cher

1.5 OBJETS FINANCIERS

- Le montant de l'opération prévue pour réaliser la présente opération est de 991 000,00 € HT

1.6 PLANNING

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Début de conception : **05 2024**
- Démarrage des travaux : **février 2025**
- Durée estimée des travaux (hors réception): **13 mois**

1.7 SUPERFICIE DE L'OUVRAGE

- L'expression de besoin révèle une surface utile d'environ **338 m²** (circulations comprises)

1.8 INTERLOCUTEUR TECHNIQUE

- Maxime PERRIOT - Chargé d'Opération - Tel : 02 36 71 99 58 – 06 17 97 81 01

2 PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1 CONTEXTE

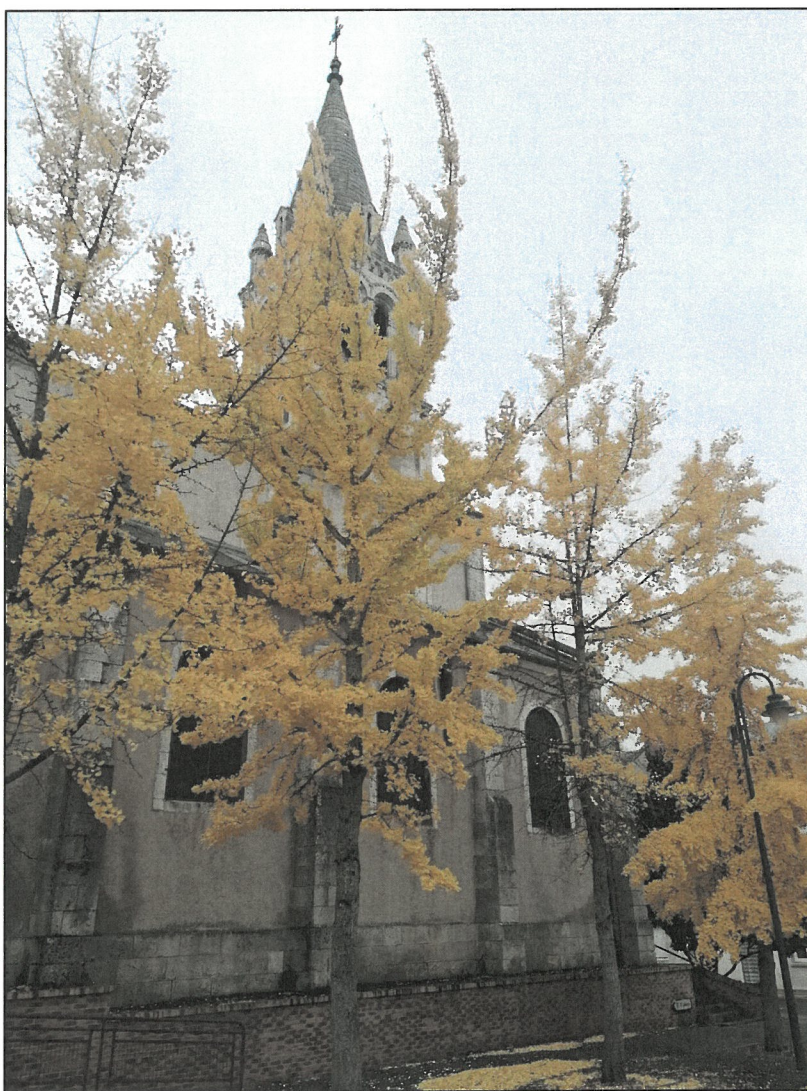
Val de Berry, office public de l'habitat du Cher, a acquis un ensemble immobilier (foncier et bâtiment) en 1997, à Saint Florent sur Cher.

C'est sur ce foncier que le trésor public a été construit. Le bâtiment existant ayant été transformé en logement social.

Aujourd'hui, le trésor public a été délocalisé. Seul le bâtiment ancien est toujours occupé par un locataire.

La SISA Cher Arnon dirigée par les docteurs Luc COLOMBIER et Laetitia DAGOIS occupe actuellement des locaux à Saint Florent sur Cher, qui ne sont pas pleinement conforme aux différentes pratiques.

C'est pourquoi Val de Berry a été sollicité pour réaliser cette faisabilité. L'objectif étant d'avoir une première approche technico-financière permettant de décider la poursuite ou non du projet.



Eglise de Saint Florent sur Cher surplombant la future maison de santé

2.2 PLANS DE SITUATION

La future maison de santé se situe au centre de Saint Florent sur Cher, au cœur du centre historique.

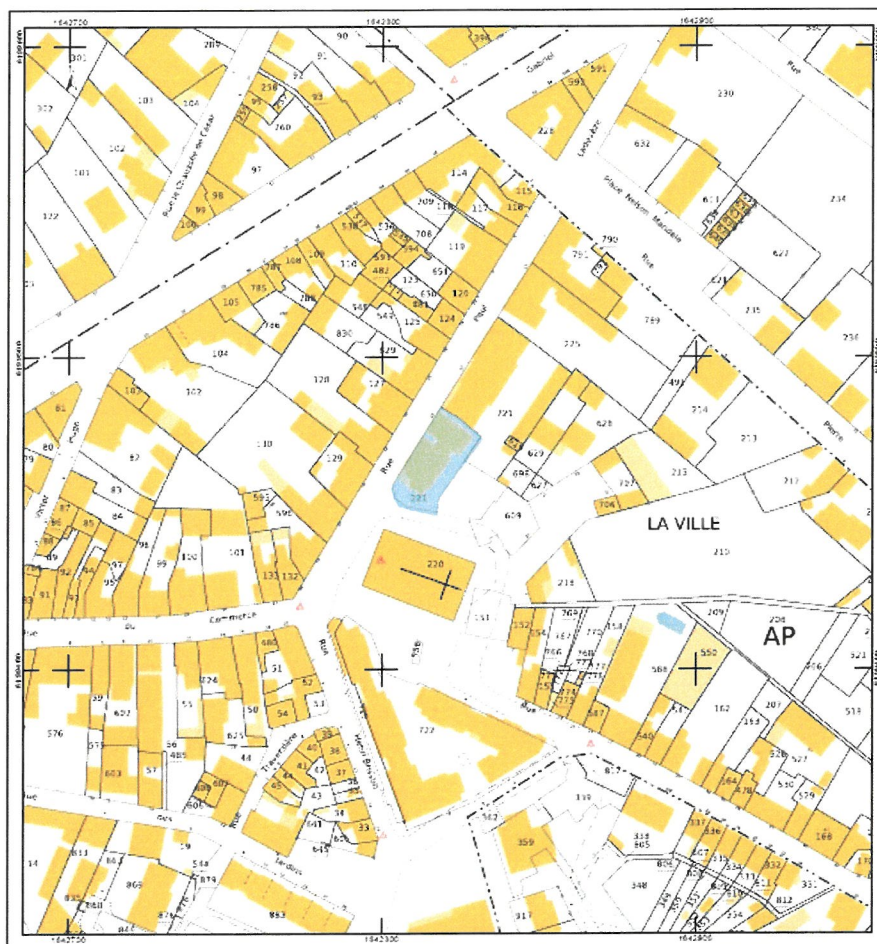
L'église de Saint Florent sur Cher surplombe l'édifice.



Plan de situation

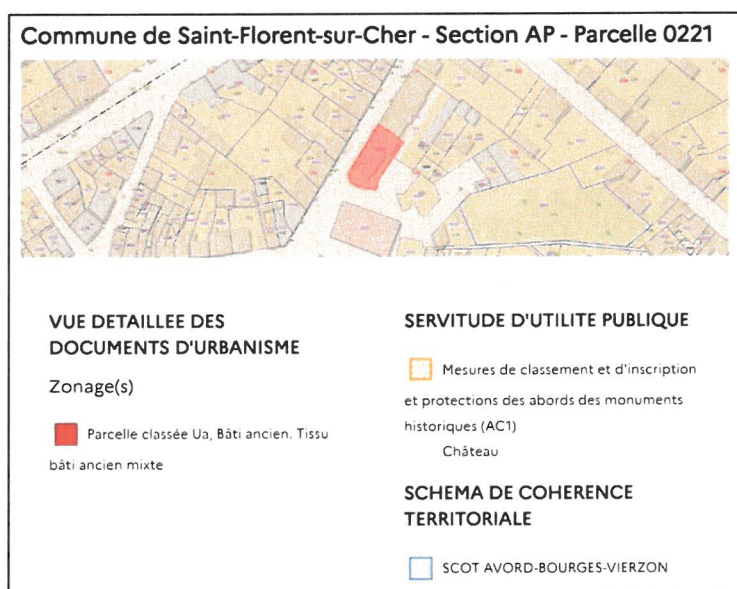
2.3 DONNEES D'URBANISME

Le projet se situe sur la section AP et la parcelle 0221 du plan cadastrale ci-dessous.



Plan cadastral

La parcelle fait partie du zonage Ua, Bâti ancien, Tissu bâti ancien mixte (cf annexe 2 PLUI FERCHERPAYS FLORENTAIS).



EXTRAIT PLUI

Cette parcelle est en lien visuel direct avec l'église et se situe donc en secteur ABF (architecte des bâtiments de France) et plus précisément dans le périmètre MH (Monuments historiques) comme indiqué sur la carte ci-dessous.

Cela induit que différents rendez-vous seront à organiser avec l'ABF et que son droit de regard vis-à-vis du permis de construire sera décisionnaire.

Un permis de construire sera à réaliser puisqu'il s'agit d'un changement de destination des bâtiments existants.



Pour mémoire :

- La parcelle sera à redélimiter avec la mairie car cette dernière prend en compte une partie de la voie publique
- La parcelle jouxte des places de parking. Ces places sont publiques et donc non réservées à la patientèle.

NB : Certains articles du PLUI indiquent que les bâtiments d'intérêt collectif et de services publics sont exempts de certaines contraintes. A approfondir par l'architecte qui sera désigné

2.4 ETAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES

Les données ci-dessous sont issues du ministère de la transition écologique et concernant particulièrement notre projet.

*SIMICITE : Le risque de sismicité est faible (2/5). EUROCODE 8 à respecter dans le cas de construction de bâtiment de catégorie III (établissement recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux).

*INONDATION : Le plan de prévention des risques naturels (PPR) de type inondation nommé Révision du PPRI du Cher rural a été approuvé sur le territoire de la commune de St Florent sur Cher, mais n'affecte pas notre projet.

*ARGILE : Le risque est classé en exposition moyenne (2/3)

*POLLUTION DE SOLS : Non concerné car les sols ne changeront pas d'usage.

3 VISITE DE SITE

Photo n°1 : Entrée



Photo n°2 : SAS d'entrée



Photo n°3 : RDC trésor public



Photo n°4 : Dégagement entre l'ancien trésor public et l'ancien bâtiment

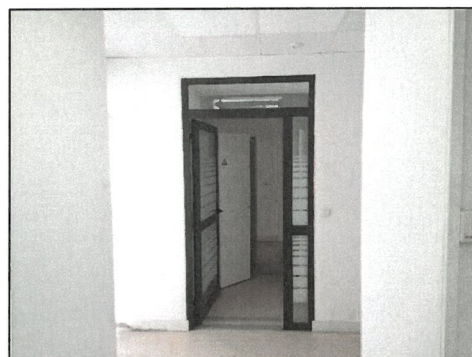


Photo n°5 : RDC ancien bâtiment



Photo n°6 : Porte de service donnant sur l'extérieur



Photo n°7 : Tableau électrique existant

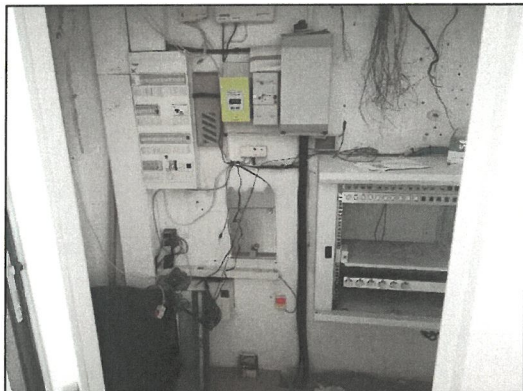


Photo n°8 : Passage pour aller au sous sol (chaufferie). Limite séparative avec l'immeuble voisin

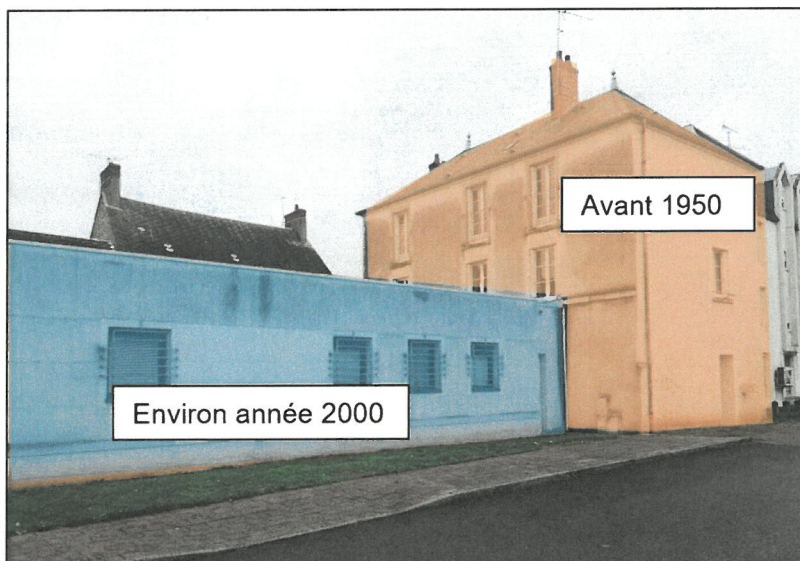


Logement locataire non visité à ce jour

4 ETAT DES LIEUX

Le programme de travaux portera sur deux bâtiments de deux époques différentes :

- Le premier date des années 2000
- Le deuxième date d'avant 1950



D'un point de vue structurel, un diagnostic sera réalisé pendant la phase programme / consultation de la maîtrise d'œuvre.

Cependant, l'aspect visuel du bâtiment est très correct. Il ne devrait pas y avoir de grosse problématique concernant cet aspect.

En France, l'usage de l'amiante est interdit depuis 1997. En conséquence, la partie la plus récente ne devrait pas être impactée. Un diagnostic sera tout de même diligenté pendant la phase programme / consultation de la maîtrise d'œuvre.

5 ASPECT REGLEMENTAIRE

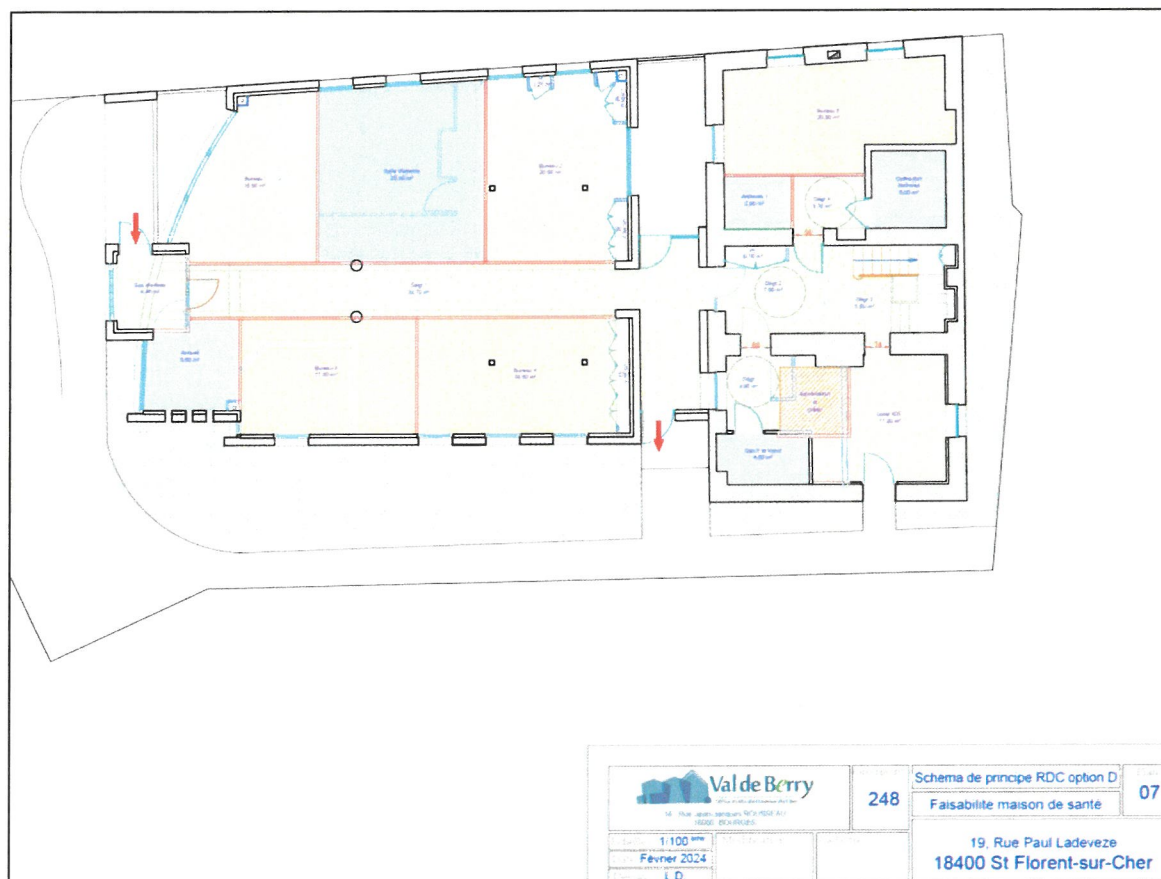
5.1 SECURITE INCENDIE EN ERP

Un diagnostic relatif à la sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public (Mission DSE) sera réalisé pendant la phase programme / consultation de la maîtrise d'œuvre.

5.2 ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES EN ERP

Un diagnostic relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées dans les établissements recevant du public (Mission DHE) pendant la phase programme / consultation de la maîtrise d'œuvre.

Rez-de-chaussée



*Réutilisation du SAS existant

- 12

Etages



Hypothèse R+1 :

- *Un cabinet médical n°6 de 15,6m²
- *Une salle d'attente de 7,45m²
- *Un WC de 2,2m²
- *Un cabinet médical n°7 de 14m²
- *Un cabinet médical n°8 de 11,5m²

Hypothèse R+2 :

- *Une tisanderie/Salle de réunion de 22,60 m²
- *Un rangement de 3,4m²
- *Un studio de 28m²
- *Une Salle de bain de 8,45 m²

7 SYNTHÈSE

7.1 SYNTHÈSE

Dénomination	Surface (m²)	Niveau
Locaux communs		
SAS d'entrée	4.40	RDC
Accueil	6.50	RDC
Salle d'attente	25.30	RDC
Coffre-fort	5.00	RDC
Archives	2.90	RDC
Sanitaires F + Hand	4.00	RDC
Circulations	49.80	RDC
Salle d'attente	7.45	R+1
Sanitaires	2.20	R+1
Circulations	13.20	R+1
Tisanerie	22.60	R+2
Studio + SDB	36.45	R+2
Rangement	3.40	R+2
Circulation	5.90	R+2
Sous Total Locaux communs	189.10	

Dénomination	Surface (m²)	Niveau
Locaux de service		
Bureau 1	16.50	RDC
Bureau 2	20.50	RDC
Bureau 3	17.50	RDC
Bureau 4	19.50	RDC
Bureau 5	20.00	RDC
Local IDE	11.80	RDC
Bureau 6	15.60	R+1
Bureau 7	14.00	R+1
Bureau 8	11.50	R+1
Sous Total Locaux de services	146.90	

Soit un TOTAL de 336m².

7.2 SCENARIO ENVISAGE

Rappel des hypothèses subventionnables à Février 2024 :

- 3 médecins (110 K€ / médecins)
- 1 assistant médecin (40 K€)
- 4 Infirmiers diplômés d'état (110 K€/IDE)
- 1 Infirmier en pratique avancé (110 K€)
- 1 Logement interne (60K€)
- 1 Coordinatrice (40 K€)
- Soit 1 020 00 € / 2 = **510 000 euros subventionnables.**
- **Et 7 bureaux occupés sur 9.**

Rappel des locaux de services envisagés :

- 8 CM
- 1 IDE

Soit au moins 2 praticiens supplémentaires à trouver pour remplir l'ensemble des bureaux et éviter la vacances.

Montant travaux :

*Ratio de 1795 € HT / m² (**ascenseur non compris**) compte tenu des prix actuels instables

*Surface de plancher de 336 m²

*Soit 648 000 € HT de travaux (**ascenseur compris**)

*N'est pas pris en compte :

- ➔ les éventuels impacts et travaux induits par la présence d'amiante
- ➔ Le mobilier
- ➔ SSI / accessibilité

8 ANNEXES

Annexe 1 :

PLUI FERCHER PAYS FLORENTAIS / CHARTE GRAPHIQUE

