

## Note de présentation

# MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE

La Commune travaille en concertation avec :

- La Maison de santé-Pôle santé du Férion (SISA MSP du Férion ) qui regroupe une équipe de professionnels de santé autour d'un projet de soin validé par l'ARS en date du 12 février 2023 et signataire des ACI avec la CPAM et l'ARS en date du 25 mai 2023
- et la CPTS du Férion qui a pour mission l'organisation des soins sur les communes de Levens, Saint-Martin-du-Var, Castagniers, Saint Blaise, la Roquette sur Var, Duranus.

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier comprenant une maison de santé pluriprofessionnelle avec plusieurs postes de consultation médicale, un pôle médico-social, un cabinet d'ostéopathe, 10 logements inclusifs, un parc de stationnement enterré d'une capacité de 42 places (ce parking étant intégralement porté par Habitat 06).

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la SEM Habitat 06 qui porte le projet de logements inclusifs, adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap et des personnes dépendantes, dont elle a été lauréate suite à appel à projet.

La Commune de Levens achètera en VEFA les plateaux dédiés au pôle santé et médicosocial.

Les deux entités maison de santé/pôle médicosocial et logements fonctionneront de façon indépendante tout en étant localisées dans un seul bâtiment.

L'immeuble sera implanté dans la partie constructible, située en zone UJ du PLUm, le long de la voie métropolitaine n°19.

### Situation de la maison de santé sur le territoire de Levens

Dans la nouvelle centralité du quartier des Traverses, pôle regroupant de l'habitat, des surfaces économiques, des services.

Au carrefour des voies métropolitaines RM19 (Nice Est) – RM20 (Plaine du Var).



Le projet immobilier de maison de santé pluriprofessionnelle s'inscrit directement dans la continuité du projet de santé de la MSP du Férion présenté lors de la CCOPD du 21/06/2022 et concrétisé avec la création de la SISA validée par l'ARS le 12/02/2023. Il répond aux besoins mis en évidence lors du diagnostic territorial de la maison de santé et s'inscrit plus largement dans le projet d'organisation territoriale de la CPTS :

- Du point de vue de l'offre de soin, la MSP du Férion est la seule structure d'exercice coordonnée du territoire. Le projet permettra de développer les actions coordonnées et la coopération pluriprofessionnelle et la prise en charge globale du patient en regroupant en un même lieu une grande partie des professionnels de santé du territoire. La salle commune permettra en outre le développement des actions de prévention et les réunions de coordination interprofessionnelle.
- L'ensemble des communes desservies par la MSP et plus largement l'ensemble des communes du territoire de la CPTS est classé en ZIP.
- La MSP du Férion, qui fédère la majeure partie des professionnels de santé du secteur, a déjà permis l'installation d'un nouveau médecin et le projet immobilier permettra d'accueillir un quatrième médecin afin de faire face à une demande croissante, mais également d'accueillir sur le territoire une sage-femme afin de développer le pôle santé de la Femme en coordination avec un médecin titulaire du DIU de gynécologie médicale. Les locaux seront par ailleurs aptes à attirer des consultations ponctuelles de spécialistes, offre qui est totalement inexistante actuellement.
- Du point de vue de la formation, ce projet bâtiminaire permettra l'accueil des étudiants en médecine, deux des médecins de la MSP étant maître de stage titulaire des formations S1 à S5 et le troisième étant déjà tuteur et accueille des externes.
- Du point de vue de l'intégration de ce projet dans l'offre territoriale de soin, un partenariat tripartite entre la CPTS, La MSP et le SMR Les Lauriers roses a été signé afin de créer un parcours de soin cohérent et une parfaite coopération ville/ structure sanitaire. L'intégration des services sociaux au sein du bâtiment permettra en outre une meilleure prise en charge des plus fragiles, réduisant de fait les inégalités d'accès aux soins.
- Sur le plan de la télémédecine, en coordination avec le projet de la CPTS et le déploiement de la solution DOCTOLIB SILO à l'échelle territoriale par la CPTS, l'équipement d'une salle permettra la téléconsultation assistée par IDE afin de pallier aux difficultés géographiques du territoire (zones isolées)

Ce projet a pour objectif d'accueillir et de regrouper la plupart des professionnels de la MSP du Férion.

La Maison de santé-pôle santé du Férion est constituée en SISA immatriculée le 31/01/2023 sous le numéro 948 387 550 à Nice.

Elle regroupe actuellement 28 professionnels de santé signataires du projet de santé :

- 3 médecins généralistes
- 1 sage-femme
- 1 pharmacienne
- 15 IDE
- 3 orthophonistes
- 3 kinésithérapeutes
- 1 psychologue
- 1 ostéopathe

La MSP du Ferion développe entre autres :

- Des actions de soins coordonnées, plus particulièrement dans la prise en charge des personnes âgées et dépendantes ;
- Des actions de prévention, notamment en santé de la femme, dans le cadre du dépistage des cancers et en faveur de la vaccination ;
- L'accueil des jeunes professionnels de santé (externes, internes niveau 1 et niveau 2 (Saspas).

Les activités de la MSP ont été initialement développées sur un mode multi-site exclusif. Ce modèle trouve actuellement ses limites ne permettant pas :

- D'intégrer de nouveaux professionnels de santé devenus indispensables à l'accroissement de la demande de soins (notamment un médecin supplémentaire) par manque de place
- D'accueillir des consultations de spécialistes déportées.
- De faire venir sur place la sage-femme afin de développer le pôle santé de la Femme
- De mettre en œuvre les actions de prévention de manière efficace
- D'intégrer correctement la dimension sociale voulue dès le diagnostic territorial (intégration des services sociaux au sein même de la structure
- De réunir l'ensemble des participants aux projets de santé de la MSP.

<b>Périmètre du projet concerné par la demande de subvention</b>	<b>Coût du projet TTC TDC</b> (toutes taxes comprises et toutes dépenses confondues) (dont x € liés aux dépenses d'équipements)	<b>Stade d'avancement du projet</b>
<p>Construction d'un immeuble sur les parcelles AD n° 220-221-222-223-224 et 652, propriété de la Commune de Levens acquise le 29/10/2020.</p> <p><u>Périmètre concerné :</u> Rez de chaussée et rez de jardin de l'immeuble : <b>635.48 m<sup>2</sup> de surface utile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déduction du local et annexes ostéopathe = -29.62 m<sup>2</sup></li> <li>- Déduction du local des assistantes sociales = -14.86</li> </ul> <p><b>591 m<sup>2</sup> de surface utile</b></p>	<p>Acquisition en VEFA Dépenses d'investissement Budget communal : Opération 17-21328-410</p> <p>3 109 111 € H.T.</p> <p>Coût hors cabinet d'ostéopathie et hors bureau des assistantes sociales :</p> <p><b>2 937 356 € HT</b></p>	<p>PC n° PC00607524J0008, accordé le 5/11/2024</p>

### Calendrier prévisionnel et état d'avancement du projet

- Obtention du PC : 5 novembre 2024
- Rédaction des DCE fin d'année 2024/début 2025
- Consultation des entreprises : 1<sup>er</sup> trimestre 2025
- Démarrage des travaux 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 pour une durée 14 mois.
- Acquisition en VEFA par la collectivité : appels de fonds de la SEM Habitat 06 courant 2025
- Aménagement, équipement des locaux, et mise à disposition aux professionnels de santé : 2<sup>ème</sup> trimestre 2026

Les cabinets des professionnels de santé, la salle polyvalente, sont répartis sur le plateau du rdc, une entrée et un accueil communs permettent de diriger, d'informer, de prendre en charge les patients. Les espaces d'attente, les sanitaires sont également mutualisés, de même que les installations techniques, locaux O.M. DASRI du bâtiment.

Une salle d'urgence située à proximité immédiate de l'entrée et du stationnement des services d'urgence pour la prise en charge des patients.

Seul le cabinet d'ostéopathie bénéficie d'un accès et d'une salle d'attente indépendants.

Le plateau du rez-de-jardin comporte le bureau des assistantes sociales, le studio des internes, une salle d'activité de kinésithérapie, le bureau de la CPTS et 3 bureaux/cabinets qui pourront être dédiés à d'autres professionnels de santé, des sanitaires mixtes, des locaux techniques.

Les stationnements, sur 2 niveaux, en quantité suffisante, permettent aux professionnels et aux patients un accès facile à la maison de santé, les niveaux sont desservis par un ascenseur. Le coût des travaux du parc de stationnement sera porté par la SEM Habitat06 qui mettra en location ces places (10 pour les logements inclusifs de la SEM, 18 en places publiques, 14 pour les professionnels de santé).

La maison de santé se développe sur un plateau de 416.43 m<sup>2</sup> de surface utile au rez-de-chaussée et un second plateau de 219.05 m<sup>2</sup> au rez-de-jardin :

- Le plateau du rez-de-chaussée comprend l'ensemble des cabinets des professionnels, la salle polyvalente, une salle d'urgence à proximité directe de l'entrée, les sanitaires patients et personnel et les locaux O.M. La surface dédiée aux patients est de 130.87 m<sup>2</sup> à ce niveau.
- Le rez-de-jardin comporte le bureau des assistantes sociales, le studio des internes, une salle d'activité de kinésithérapie, des sanitaires patients et 4 cabinets supplémentaires dont un sera peut être utilisé par le kinésithérapeute, un par la CPTS et les autres pourront être mis à la disposition d'autres professionnels de santé. La surface dédiée aux patients est de 36.03 m<sup>2</sup> à ce niveau.

Au total, on compte 167 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux patients sur les 635.48 m<sup>2</sup> de surface utile de la maison de santé, soit 26% environ. Les deux niveaux sont desservis par une cage d'escaliers et un ascenseur, reliés aux zones de stationnement en sous-sol.

L'entrée principale se fait depuis le parvis de plain-pied avec l'avenue du Général de Gaulle, ou depuis l'ascenseur desservant le parc de stationnement couvert si on arrive en voiture. Dans les deux cas, le flux des patients est centralisé dans le hall d'accueil du rez-de-chaussée, dans lequel ils sont ensuite pris en charge et redirigés vers les différents espaces d'attente.

Seul le cabinet de l'ostéopathe bénéficie d'un accès et d'une salle d'attente indépendants.

CALCUL SURFACE UTILE MAISON DE SANTE		
Étage d'implantation	Dénomination	Surface utile
RDJ		
	CABINET ASSIST. SOCIALE	14,86
	CABINET SIMPLE 3	22,84
	CABINET SIMPLE 4	21,01
	CABINET SIMPLE 5	15,44
	CABINET SIMPLE 6	21,08
	CIRCULATION	7,80
	CIRCULATION PERSONNEL	5,80
	L.M.	4,49
	L.T. PHOTOV	2,13
	SALLE D'ACTIVITÉ	54,82
	SAN. MIXTE PATIENTS	4,90
	STUDIO INTERNES	16,10
	TGBT	4,45
	ZONE D'ATTENTE	23,33
	<b>TOTAL RDJ</b>	<b>219,05 m²</b>
RDC		
	BANQUE ACCUEIL	7,87
	BUREAU ACCUEIL	12,18
	CABINET GYNECO	21,82
	CABINET INTERNE	21,32
	CABINET ORTHO 1	18,54
	CABINET ORTHO 2	19,23
	CABINET ORTHO 3	14,57
	CABINET OSTHEO	14,78
	CABINET SAGE-FEMME	20,89
	CABINET SIMPLE 1	20,14
	CABINET SIMPLE 2	21,31
	CIRCULATION	64,32
	D.A.S.R.I.	2,10
	DEGAG. SECONDAIRE	9,06
	O.M. MSP	13,41
	SALLE D'URGENCE	15,35
	SALLE DE PRÉLÈVEMENT	15,17
	SALLE POLYVALENTE	28,23
	SALLE SOINS INFIRMIERS	16,36
	SAN. MIXTE PATIENTS	3,70
	SAN. MIXTE PERSO	3,70
	SAS D'ENTRÉE	6,22
	STOCKAGE	4,14
	VDI	2,32
	ZONE D'ATTENTE 1	17,75
	ZONE D'ATTENTE 2	16,37
	ZONE D'ATTENTE 3	5,78
	<b>TOTAL RDC</b>	<b>416,43 m²</b>
	<b>TOTAL MAISON DE SANTÉ</b>	<b>635,48 m²</b>

Coût prévisionnel de l'opération :

DETAIL DE COUT DU PROJET / PARTIE MAISON DE SANTE	Cout Maison de santé HT
Acquisition terrain	61 254
Frais de notaire et divers	1 838
Concessionnaires	14 339
Désamiantage	18 142
Sondages et études préliminaires	17 008
Frais divers foncier	1 134
Taxes	57 949
<b>CHARGE FONCIERE</b>	<b>171 664</b>
<b>CLOS COUVERT</b> (Démolition, désamiantage, terrassement, gros œuvre, étanchéité, menuiserie ext, façade)	1 509 000
<b>LOTS TECHNIQUES</b> ( Chauffage, Plomberie, CVC, Electricité, ascenseurs)	365 000
<b>LOTS DE PARACHEVEMENTS</b> (Cloison, doublage, Menuiserie Int, Serrurerie, Métallerie)	114 000
<b>LOTS DE FINITION</b> (Revêtement de sols, faux plafonds, Peinture, Nettoyage, Signalétique)	122 000
<b>EXTERIEURS</b> (Réseaux, VRD)	34 000
<a href="#">Actualisation Indice BT 01</a>	32 160
Provision pour aléas	108 808
<b>TRAVAUX</b>	<b>2 284 968</b>
<b>FRAIS HONORAIRES MOE, TECHNIQUES et ASSURANCES</b>	<b>652 480</b>
<b>TOTAL HT</b>	<b>3 109 111</b>

Plan de financement prévisionnel

Plan de financement sur la base du coût TTC	
Plan de financement	Montant en K€
<b>Autofinancement (A)</b>	
Hypothèse : Dont cession éventuelle d'immobilisations (DNA et cessions liées au projet, par exemple : libération de site)	
- Cession du foncier à Habitat 06	300
- Excédent d'investissement capitalisé (fonds propres)	
<b>Emprunts (B)</b>	
Hypothèse : Dont emprunt non aidé	1600
<b>Subventions (C.)</b>	
Hypothèse : Subvention de l'ARS	400
Hypothèse : Subventions du conseil régional Région Sud Paca	300
Hypothèse : Subventions du conseil départemental des AM	900
Total (=A+B+C)	3500