



Projet immobilier de Maison de Santé à Oloron

13 Septembre 2022

Éléments de contexte

Volonté des professionnel.le.s de santé et des collectivités territoriales (Communauté de Communes du Haut Béarn et Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau) d'anticiper la désertification médicale.

Sur le territoire du Contrat Local de Santé (CLS) Oloron – Haut Béarn, des Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP) dont le projet de santé a été labellisé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) existent :

- ✓ Une MSP a ouvert en 2015 en Vallée d'Aspe sur la commune de Bedous.
- ✓ Une MSP a ouvert en avril 2022 en Vallée d'Ossau, sur la commune d'Arudy.

Il est à noter la maison médicale de Lasseube, soutenue techniquement par la CCHB dans la rédaction du projet de santé et accompagnée par la commune dans le projet immobilier. Elle a été ouverte en 2018.

Il est à noter que d'autres territoires travaillent sur des organisations coordonnées de l'offre de santé telles que des Centres de santé.

2017

- Volonté des acteurs de santé du Piémont Oloronais d'**anticiper le phénomène de désertification médicale**
- **Mise à disposition d'un agent de la CCHB** pour accompagner les professionnel.le.s de santé à structurer leur projet de santé

2018

- **Septembre 2018 : Création de l'Association Maison de Santé du Piémont Oloronais (AMSPO)**

2019

- **Février 2019 : Présentation par la MSPO du projet de santé** lors d'une séance plénière organisée par la CCHB
- **Juin 2019 : Labellisation du projet de santé MSPO** par l'Agence Régionale de Santé
- **Dernier semestre 2019** : Recrutement du cabinet Eliane Conseils pour la réalisation de l'**étude de faisabilité** du projet immobilier
- **1ère phase de l'étude portée par l'AMSPO**
 - ➔ Interroger la volonté d'un exercice en commun au sein d'une structure d'exercice regroupé sur un site unique
- **2^e phase portée par la CCHB** (délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2019)
 - ➔ Estimer les besoins en surfaces et le coût estimatif du projet
 - ➔ Identifier les avantages et inconvénients de chacun des deux scénarios (réhabilitation partielle de la polyclinique et construction neuve en centre ville)

2020

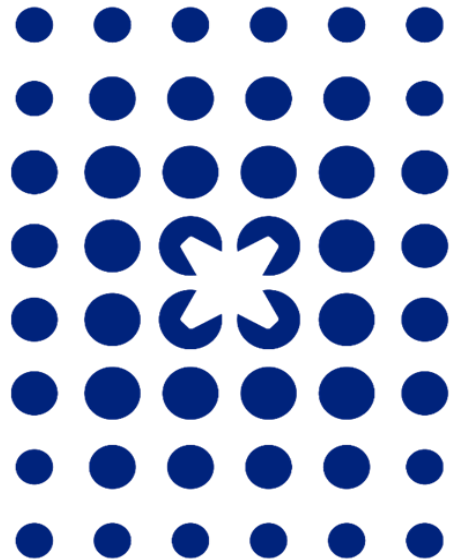
- **Février 2020 : Présentation de l'étude de faisabilité à l'AMSPPO.**
→ hypothèse privilégiée par les professionnels de santé : projet de construction neuve en centre ville, sous réserve de validation par l'assemblée générale de l'AMSPPO.
- **28 Août 2020** : Présentation de l'étude de faisabilité par Eliane Conseils aux nouveaux membres du Bureau de la CCHB
- **29 Octobre 2020** : Présentation du projet global MSPO par l'association AMSPPO aux membres du Bureau de la CCHB
- **30 décembre 2020** : Mise à disposition à titre gracieux par la CCHB d'un bureau pour la coordinatrice MSPO et accès à une salle de réunion

2021

- **Réunions de travail** entre les professionnel.le.s de santé et élu.e.s de la CCHB autour du projet immobilier et de la recherche de terrain
- **Juin 2021** : délibérations du conseil communautaire de la CCHB :
 - Modification de l'intérêt communautaire
 - Approbation d'un projet de protocole

2022

- **Mai 2022** : Mise à disposition à titre gracieux par la CCHB d'une salle pour l'organisation des ateliers périnatalité
- **Mai 2022** : Proposition d'un projet de convention
- **Juin 2022** : Reconduction de la convention de 2020 (mise à disposition des locaux)



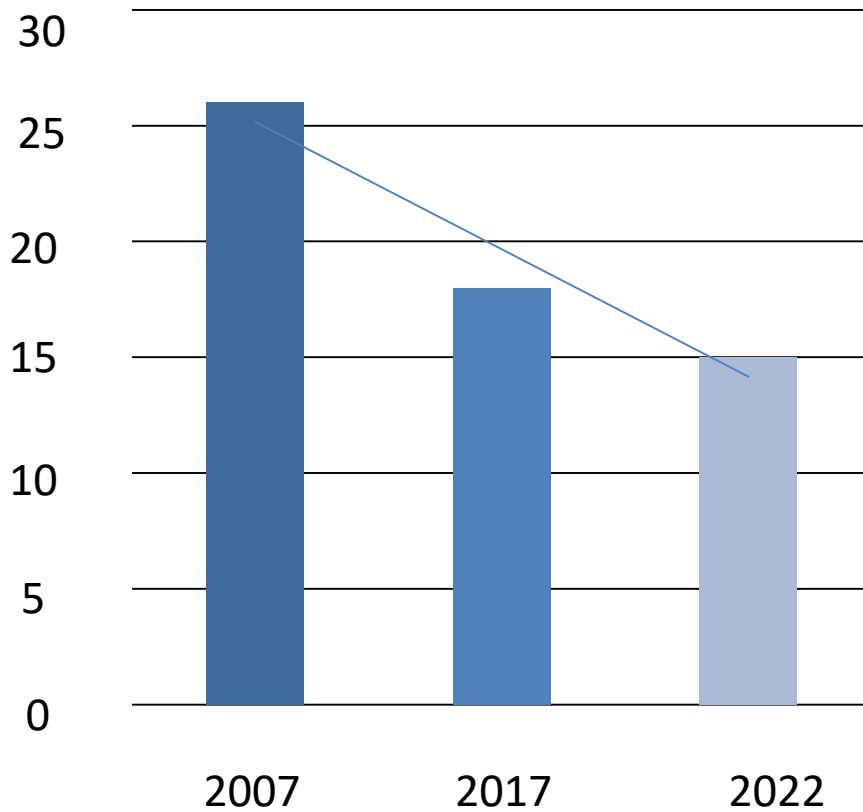
Maison de Santé du Piémont Oloronais

GENESE ET FONCTIONNEMENT

➤ Démographie médicale 2007-2022 : - 44 %

Oloron Sainte-Marie et ses alentours

- ❖ Départs à la retraite non remplacés.
- ❖ Vieillesse des praticiens en exercice.



2007 : 26 généralistes

2017 : 18 généralistes

2022 : 15 généralistes

Nombre de

Généralistes

Diagnostic territorial

➤ Analyse de la population concernée :

Oloron Sainte-Marie et ses alentours

- ❖ La population du territoire est plus âgée que dans le reste du département : + de 60 ans = 31% (22% dept)
- ❖ Oloron est un pôle urbain et administratif, important pour l'équilibre du territoire : 25 000 habitants (*1/4 des habitants du Haut-Béarn*)

L'équation est simple

Coordonner *l'ensemble* des acteurs de la santé

+

Centrer la prise en charge sur le patient

=

Répondre aux enjeux de santé du territoire

Cahier des charges d'une Maison de Santé

- Consultations de 8h00 à 20h00 la semaine
- Logiciel commun entre tous les professionnels
- Fonction de coordination de la Maison de Santé
- Gestion des crises : Centre Médical Avancé (CMA)
Crise des urgences du CHO
- Missions de santé publique : ETP Cardio, parcours AVC, protocole plaies et cicatrisation

ATELIERS AUTOUR DE L'ARRIVÉE DE BÉBÉ

GRATUITS
Sur Inscription



Les mardis de 12h30 à 13h45 au RPE

13/09/22 : Atelier périnée

20/09/22 : Suivi carnet de santé

27/09/22 : Abdos, postures

04/10/22 : Santé et environnement

11/10/22 : Bien vivre sa grossesse

18/10/22 : "SOS nouveaux parents !"

22/11/22 : Alimentation et conséquences

29/11/22 : Motricité de l'enfant/Portage

Renseignements et inscriptions : 06 31 14 39 24 / coordinatrice.msps@gmail.com

Ateliers animés par les kinés, sages-femmes, diététiciennes et médecins de la Maison de Santé du Piémont Oloronais

Santé et environnement :

Réflexion autour de l'environnement de bébé à la maison et sur les expositions potentiellement nocives pour la santé au quotidien.

"SOS nouveaux parents" :

Temps d'échange sur la parentalité. Difficultés rencontrées mais aussi moments de bonheur à partager !

Suivi carnet de santé :

S'approprier le carnet de santé pour y puiser des informations utiles.

Atelier périnée :

Sensibiliser sur l'importance de la rééducation.

"Mon périnée, un allié : rôle, fonctionnement, renforcement".

Abdos, postures :

Reprise de l'activité physique en post partum tout en préservant le périnée.

(Renforcement des abdominaux en hypo pression, travail postural et gainage).

"Bien vivre sa grossesse :

Trucs, astuces et exercices pratiques pour éviter les petits maux et faire de votre grossesse un bon souvenir.

Alimentation et conséquences :

Questions et réponses autour de l'alimentation de bébé (allaitement, laits infantiles, diversification...)

Motricité de l'enfant/Portage :

Etapes du développement moteur de l'enfant et comment porter son enfant au quotidien dans le but de l'accompagner dans ses découvertes motrices.

Ne pas jeter sur la voie publique

69 PROFESSIONNELS pour créer le lien

Institutionnels

- CD 64
- ARS
- CPAM
- CCHB



Maison
de Santé
du Piémont
Oloronais

PROFESSIONNELS

- 11 Généralistes
- 4 Spécialistes
- 2 Dentistes
- 1 Sage-femme
- 4 Pharmaciens
- 17 Infirmières
- 1 Infirmière Asalée
- 1 Directrice HAD
- 1 Diététicienne
- 21 kinés
- 1 podologue
- 2 orthophonistes
- 1 ophtalmo
- 1 psychologue
- 2 psychomotricien

ETABLISSEMENTS DE SANTE

- CH Oloron Sainte-Marie
- CH PAU
- Hospitalisation à Domicile (HAD)

STRUCTURES MEDICO-SOCIALES

- EHPAD, FAM
- CCAS, SDSEI
- SSIAD, ESA

OBJECTIF DE LA MSPO

Travailler en équipe pour maintenir et améliorer l'offre de soins sur le territoire du piémont oloronais



**Maison de Santé
du Piémont Oloronais**

Pour une meilleure organisation de la Maison de Santé **Nécessité d'un lieu unique**



Merci de votre attention

2 délibérations du 7 juin 2021

- **1** - modification de l'intérêt communautaire pour **permettre d'intervenir sur une MSP à Oloron.**
- **2** – **cadrage de l'action de la CCHB** par l'approbation d'un projet de protocole à conclure avec les professionnel.le.s sur les bases suivantes :
 - Portage de l'opération par la CCHB (propriétaire bailleur)
 - Part de financement résiduel (hors subventions) financée par emprunt toutes dépenses confondues (foncier ingénierie travaux)
 - Contractualisation du bail avec un interlocuteur unique répondant de l'intégralité des obligations du locataire
 - Loyer couvrant l'intégralité de l'annuité d'emprunt et une provision pour dépenses de renouvellement
 - Risque de vacance des locaux supporté par le locataire
 - Engagement de consultations délocalisées sur le territoire

Ce **protocole signé entre les Présidents de la CCHB et de l'association le 15 juillet 2021** fixait en outre le calendrier et la méthodologie du travail et de la concertation à mener et renvoyait à la conclusion d'une convention d'engagement de l'opération

Le projet de convention de mai 2022

**basé, en application du protocole,
sur les éléments connus à cette étape**

- Programme de construction : **1610 m²** de l'étude préalable confirmés à ce stade
- Implantation : **rue Ch. et H. Moureu**
- Coût d'opération recalé aux conditions de décembre 2021 : **4 260 000 € HT** (dont foncier 600 000 €)
- Subventions assurées à cette date : 300 000 € (FNADT et Région)
- Hypothèse d'un emprunt (3 960 000 €) à taux fixe de **1,5 % sur 25 ans**
- Loyer annuel : **12,70 €/m²** (prévu ajusté au bilan final de l'opération)
- Interlocuteur signataire unique
- Locaux vacants couverts par le loyer
- Remboursement des dépenses engagées en cas de renoncement du signataire ou d'abandon ultérieurs des locaux

Avis de l'association

(réunion du 6 juillet 2022)

L'association émet sur ce projet de convention des **objections substantielles** synthétisées comme suit :

- **Signataire du bail** : un signataire par groupe professionnel
- **Implantation** : l'association privilégie le site de Borderouge moins sujet à aléas (urbanisme, fonctionnalité, accès, riverains...)
- **Assiette du loyer** : à alléger du poste foncier, VRD (voies et réseaux divers) et des provisions pour frais de renouvellement de l'équipement sur sa durée de vie
- **Montant du loyer** : introduction d'un plafond de **9 €/m²**
- **Vacance de locaux** : risque à partager entre bailleur et preneur
- **Renoncement ou résiliation** : pas de garantie financière pour le bailleur

Constat : ces ajustements demandés remettent fondamentalement en cause le protocole et le cadre fixé pour l'intervention de la CCHB (délibération du 7 juillet 2021) qui serait ainsi astreinte à une obligation de résultat avec la prise en charge financière (au delà du plafond de loyer consenti)

Ajustement du scénario financier

Evolution du contexte :

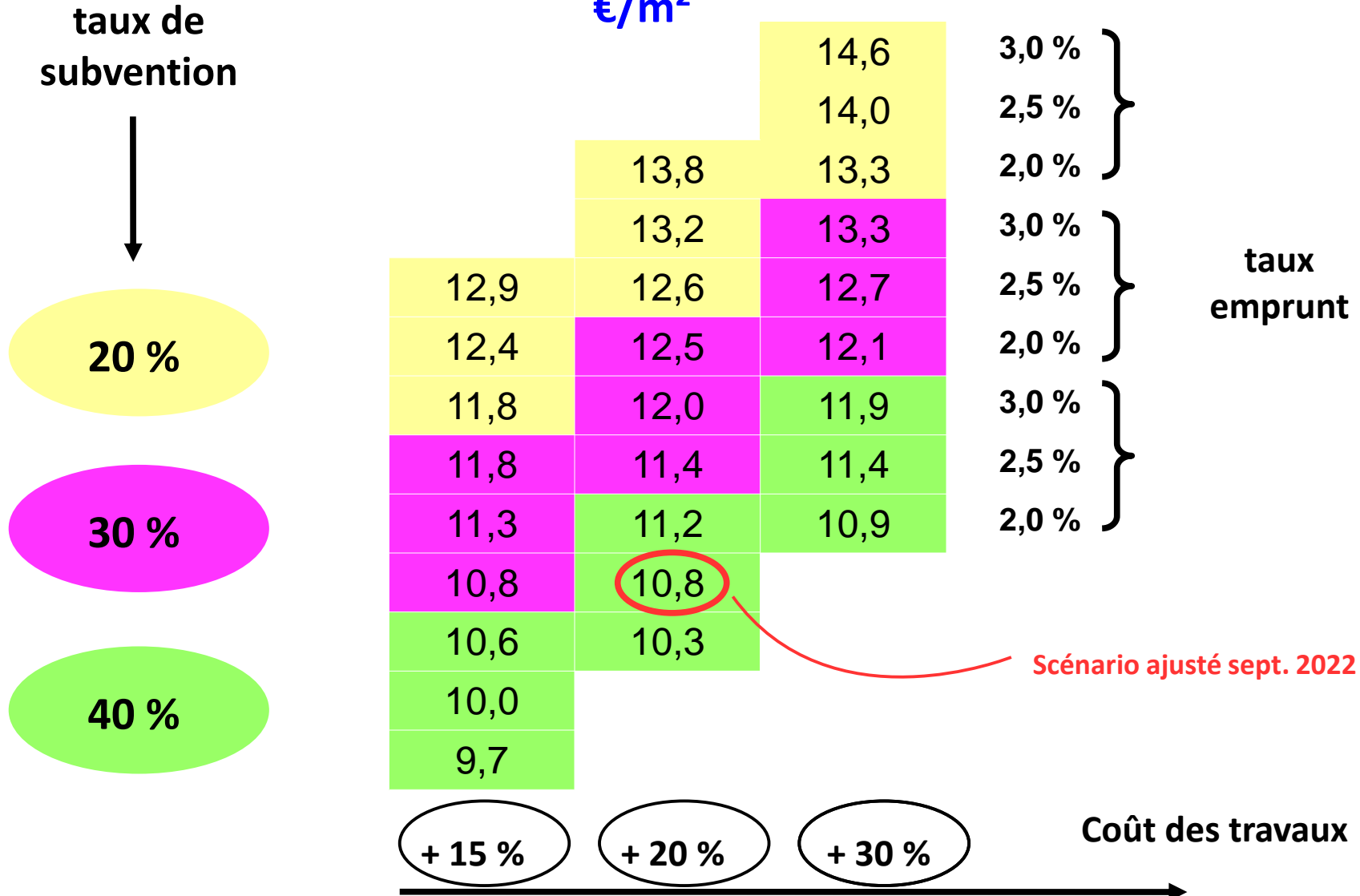
- L'implantation à Borderouge permet d'envisager une économie de l'ordre de 350 k€ (dont 250 sur le foncier et 100 sur les travaux).
- Les prix et les taux d'emprunt sont en hausse très sensible sans visibilité à moyen terme.
- Réunion du 18 août 2022 : perspective d'une subvention de 500 k€ du Conseil Départemental 64

Ajustement du scénario :

	Projet de convention	Scénario ajusté
Date de référence	Décembre 2021	Septembre 2022
Programme	1 610 m ²	À vérifier (statu quo à ce stade)
Montant opération HT	4 260 000 €	4 620 000 € (+20 % sur Tx)
Subvention (sur travaux)	8,5 %	Cible : 40% (*)
Taux d'emprunt	1,5 %	2,5 %
Loyer résultant	12,7 €/m²	10,8 €/m²

(*) aujourd'hui : 800 k€ soit 17 %

SIMULATION DU LOYER en €/m²



En synthèse

Un constat :

Au delà des aides publiques à l'investissement le niveau de loyer résiduel restera significativement supérieur à celui attendu par les professionnel.le.s.

Une question :

La collectivité entend-elle revenir sur les limites de son intervention, telles que délibérées en juillet 2021 ?

Si oui, comment et dans quelles limites ?