

Maison d'Accueil Spécialisée Fontlaure



En 2018, l'association Vivre à Fontlaure a contractualisé avec l'ARS Drôme un CPOM, préconisant le regroupement de 4 petites structures (3 entités administratives). L'association a trouvé un terrain sur la commune de Mirabel et Blacons pour implanter la nouvelle MAS (Maison d'Accueil Spécialisée). Elle s'est engagée avec Drôme Aménagement Habitat pour réaliser les travaux par le biais d'un contrat de mandat, l'association assurant le financement. Le cabinet architectural TERRAM réalisera la conception des travaux.

Un projet de regroupement initial

En 2018, l'association Vivre à Fontlaure a contractualisé avec l'ARS Drôme un CPOM. Plusieurs éléments ont été mis en avant dans les fiches actions permettant d'assurer la pérennité de fonctionnement des établissements au niveau financier. Le regroupement des 4 petites structures (3 entités administratives) est une des préconisations.

Actuellement, ce sont 4 maisons distinctes qui accueillent les 30 places que compose notre agrément. Il paraissait donc difficile de faire des économies de fonctionnement pour atteindre les nouvelles conditions du CPOM.

Le regroupement n'est pas seulement motivé pour des raisons économiques mais aussi pour offrir aux 30 résidents et aux salariés un environnement plus adapté et confortable permettant une meilleure prise en charge.

Dès 2018, l'association a travaillé sur le projet de regroupement et arrêté son choix sur une utilisation des bâtiments existants plus la création d'une nouvelle unité, reliées entre elles.

Ce choix est guidé par l'utilisation de foncier dont l'association est propriétaire afin de diminuer le coût du projet.

Le projet était bouclé, le permis de construire déposé, la recherche d'entreprise lancée par le biais d'un appel d'offres.

L'association a finalement décidé de mettre fin à ce projet pour des raisons notamment de dépassements budgétaires. Le plus gros problème est lié au changement de catégorie incendie. Les MAS étaient de catégorie 5, le nouveau bâtiment devait être en catégorie 4 (bien plus de contraintes).

Le coût final de ces modifications a été finalement bien plus important que prévu, durant les premières phases d'études architecturales.

L'ouverture des enveloppes a eu lieu en mai 2020, en plein confinement Covid, faisant grimper un peu plus le coût du projet.

Nouveau projet de regroupement

L'association a donc pris la décision de trouver un terrain en proximité de l'IME pour implanter la nouvelle MAS. Des contacts ont été pris avec les communes environnantes et une possibilité s'est présentée sur la commune de Mirabel-et-Blacons, à deux minutes de l'IME, siège administratif de l'association. Ce terrain se situe au centre du village avec cheminement piétons tout autour pour favoriser les échanges et l'ouverture vers l'extérieur.

Parallèlement, l'association s'est engagée avec Drôme Aménagement Habitat pour porter la réalisation des travaux par le biais d'un contrat de mandat, l'association assurant le financement. Le cabinet architectural TERRAM réalisera la conception des travaux. La mairie de Mirabel-et-Blacons a été d'un soutien décisif permettant de faciliter bon nombre de démarches administratives.

Cette belle association de partenaires a permis de lancer un travail de collaboration avec les équipes de professionnels des MAS pour travailler ensemble à la conception du futur bâtiment.

Tout au long du projet, l'ARS et la CNSA ont été informées de l'évolution du projet et nous ont soutenu financièrement par des subventions et des crédits non renouvelables, nous permettant de finaliser le plan de financement.

Programme et calendrier

Le bâtiment, construit de plein pied, accueillera :

3 unités de vie, 2 pour POLYHANDICAP, 1 TSA, de 10 résidents chacune (avec en prévision la possibilité de construction d'une unité supplémentaire).

Un bâtiment central comprenant :

- une infirmerie,
- un service de rééducation,
- des services mutualisés et services généraux
- des locaux techniques
- des espaces extérieurs

L'objectif visé est d'avoir une surface globale de 1600 m².

Un travail important est fait par le cabinet d'architecture pour trouver une organisation qui limiterait au maximum les espaces de circulation.





En fonction des éléments que nous possédons actuellement et des démarches engagées, le planning de réalisation devrait s'établir ainsi :

- Fin 2022 obtention du changement PLU (obtenu)
- Jusqu'à fin 2022 travail avec cabinet d'architecte et équipes Fontlaure pour APD
- 2023 dépôt du permis de construire (obtenu)
- Mai 2024 ouverture des lots et désignation des entreprises (effectué)
- Juillet 2024 début des travaux pour une durée de 18 mois



Durant cette période travaux, les équipes de salariés vont travailler à la préparation des nouveaux projets des unités adaptées à ce futur bâtiment pour un déménagement envisagé début 2026.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - TVA à taux réduit (Montant TTC)

Dépenses éligibles au CNSA

	Subvention CNSA PAI (12,8%)	733 449 €
 	CNR Investissement accepté 2023 (17,1%)	979 213 €
	CNR Investissement demandé 2024 (6,1%)	346 250 €
	Vente MAS Masel fin projet (5,3%)	300 000 €
	Fonds propres (33%)	1 883 709 €
	Prêt 25 ans 4 % (9,5%)	538 698 €

Dépenses non éligibles au CNSA

	Subvention à solliciter (5,3%)	300 000 €
	Prêt 25 ans 4 % (9,1%)	519 400 €
 	CNR - QVT pour Rails (validée ARS) (1,8%)	100 000 €

Coût total de l'opération

5 700 719 €

INTERVENANTS

MAITRISE D'OUVRAGE

Association Vivre à Fontlaure

AOUSTE-SUR-SYE

MAITRISE D'OUVRAGE DÉLEGUÉE

Drôme Aménagement Habitat

ALIXAN

MAITRES D'ŒUVRE

Architectes

SARL TERRAM ARCHITECTES

LIVRON SUR DROME

OPC

PASSIFLOR OPC

MORNANT

BET Economie / Structure / Fluides /VRD

CERTIB SARL DAVID FILS

VALENCE

Paysagiste - Concepteur

Agence RACINES Emilie OTTOMANI

ROMANS SUR ISERE

SSI

DSI CONSEILS

GRANE

Contrôle Technique

SOCOTEC CONSTRUCTION

ALIXAN

Coordonateur SPS

ATTEST SAS

LIVRON SUR DROME

ENTREPRISES

Gros œuvre

SATRAS

LIVRON SUR DROME

Gros œuvre Co-Traitant

GRANGIER SECOVAL

LE POUZIN

Façades

SARL ALAGOZ FACADES

ROUSSILLON

Charpente / Couverture / Bardage/Mob

REBOULET SARL

LIVRON SUR DROME

Etanchéité

4G ETANCHEITE

PIERRELATTE

Menuiseries extérieures alu / Occultations

CARNIEL SONOPLAST

ST JUST DE CLAIX

Menuiseries extérieures PVC

CARNIEL SONOPLAST

ST JUST DE CLAIX

Serrurerie

SARL APMC

EURRE

Menuiseries intérieures bois

THEROND MENUISERIE

VALENCE

Cloisons/ Doublages/ Plafonds suspendus / Peintures / Revêtements muraux

SARL PIOVESAN

MONTELMAR

Carrelages / Faïences

RIGOUDY SAS

SAULCE SUR RHONE

Sols souples

SAS GANON

VALENCE

Chauffage / Rafraichissement / VMC / Plomberie / Sanitaires

EURL BARDET Jérôme

VALENCE

Electricité

CONTACT ELECTRICITE

CREST

Terrassement / VRD

SAS BOUVAT BTP

PIEGROS LA CLASTRE

Espaces verts

LES JARDINS DE PROVENCE SARL

LE POUZIN

Clôtures / Portails

CLOTURES SANIEZ SUD

SAINT CHAMAS



Contact : Association Vivre à Fontlaure

Directeur : M. Girain Emmanuel - 04 75 25 07 13 - E-mail : direction@fontlaure-asso.fr

