Fondation St-Jacques_à St-Maurice

ETUDE DE FAISABILITE_EXTENSION_FOYER ST-JACQUES

PLANS ECH.1/500
DATE 26.01.2016_

N

atelier d'architectes hes/fas fournier_ maccagnan
rue du cropt 30_ cp248_1880 bex
tel. 024/ 463 17 75 fax 024/463 21 68
fournier.maccagnan@bluewin.ch
www.fourniermaccagnan.ch

dossier_n°171.00

-**Généralités :**

-nouvelle norme AEAI, distances/feu entre bâtiments : si les bâtiments sont implantés avec une certaine proximité, il sera indispensable que ceux-ci soient sur un même fonds (même parcelle).

-les différents espaces (1+2+3+4) se trouvent actuellement en zone d'intérêt général. Il n'y a aucune contrainte réglementaire dans cette zone, que ce soit hauteur, densité, esthétique ou autre.
A noter que la chapelle Saint-Jacques accolée à l'hospice du même nom est classée monument historique.

-selon les informations du M.O. il n'est pas envisageable d'ajouter un étage supplémentaire sur l'existant. En effet, il existe des sommiers renversés sur la toiture, ce qui rend cette option très difficilement réalisable. Cette toiture fut l'objet d'une rénovation complète il y a peu de temps, ce qui nécessita un investissement important (env. 500'000.-).

POSSIBILITES D'EXTENSION DU HOME_

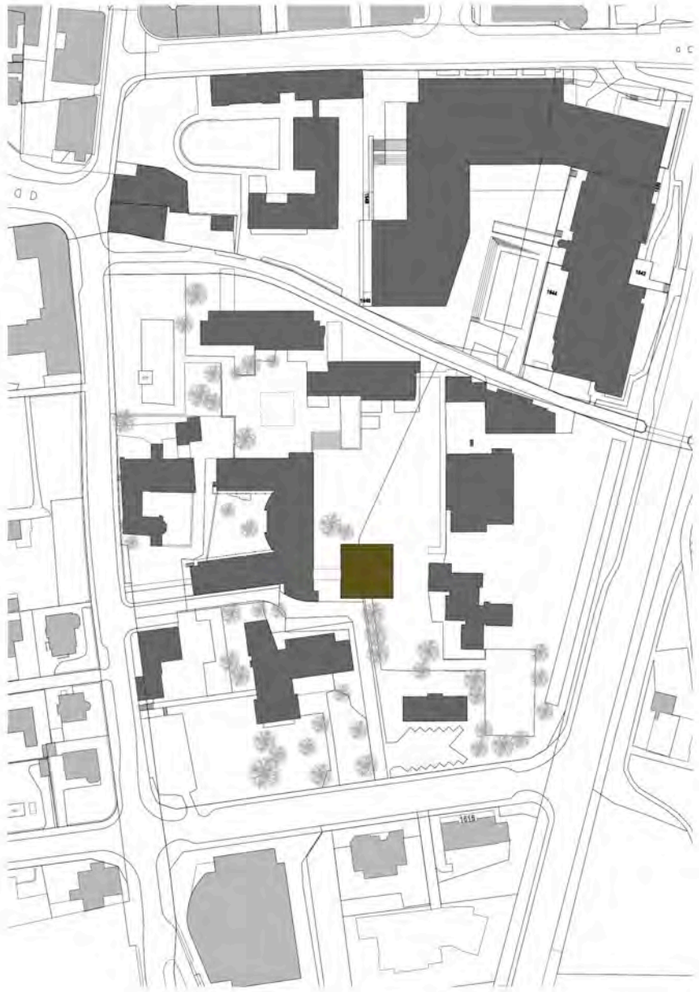
Il est relevé 4 espaces potentiels permettant une éventuelle extension du Foyer St-Jacques.
L'Ems souhaite réaliser un agrandissement qui contiendrait 20 nouvelles chambres. Actuellement, le site compte 15 chambres à deux lits. Cette situation devient difficile à gérer au quotidien, cette extension permettrait de maintenir au maximum 5 chambres à deux lits.

-Espace-1 : espace occupé actuellement par les containers provisoires de l'école, la présence de ces éléments démontrent que cet emplacement peut voir l'implantation d'un nouveau volume, reste à discuter de sa fonction/utilisation = potentiel d'extension scolaire ou Ems. Afin de préserver la qualité des espaces construits et/ou aménagés il faudra garantir une architecture subtile et compacte.

-Espace-2 : zone de grande qualité à préserver, ceci au vu du bâtiment historique voisin et de la qualité architecturale du home (traitement de la façade). Cet espace extérieur offre également une liaison piétonne importante entre la Rue du Simplon et l'espace extérieur principal de l'Ems. Dans le cas d'une construction en parfaite continuité, il faudra bien observer les contraintes liées au sismique (coûts !) et certainement revoir la sismique générale du bâtiment existant (peut se faire par étape, négociations avec le canton).

-Espace-3 : sur cette parcelle le bâtiment existant ne possède aucune qualité architecturale.
Il est également relevé que cette construction exploite très mal son potentiel de densité, ceci en particulier par rapport à la position stratégique de la parcelle dans la ville et la présence du contexte "bâtiments publics" qui l'entoure. A terme, ce bâtiment devrait être démoli afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation/privé ou d'un complexe publics (école, crèche, Ems...).
Il est évident qu'il s'agit d'une vision future, à long terme, tout en ayant la possibilité de réaliser par étapes.

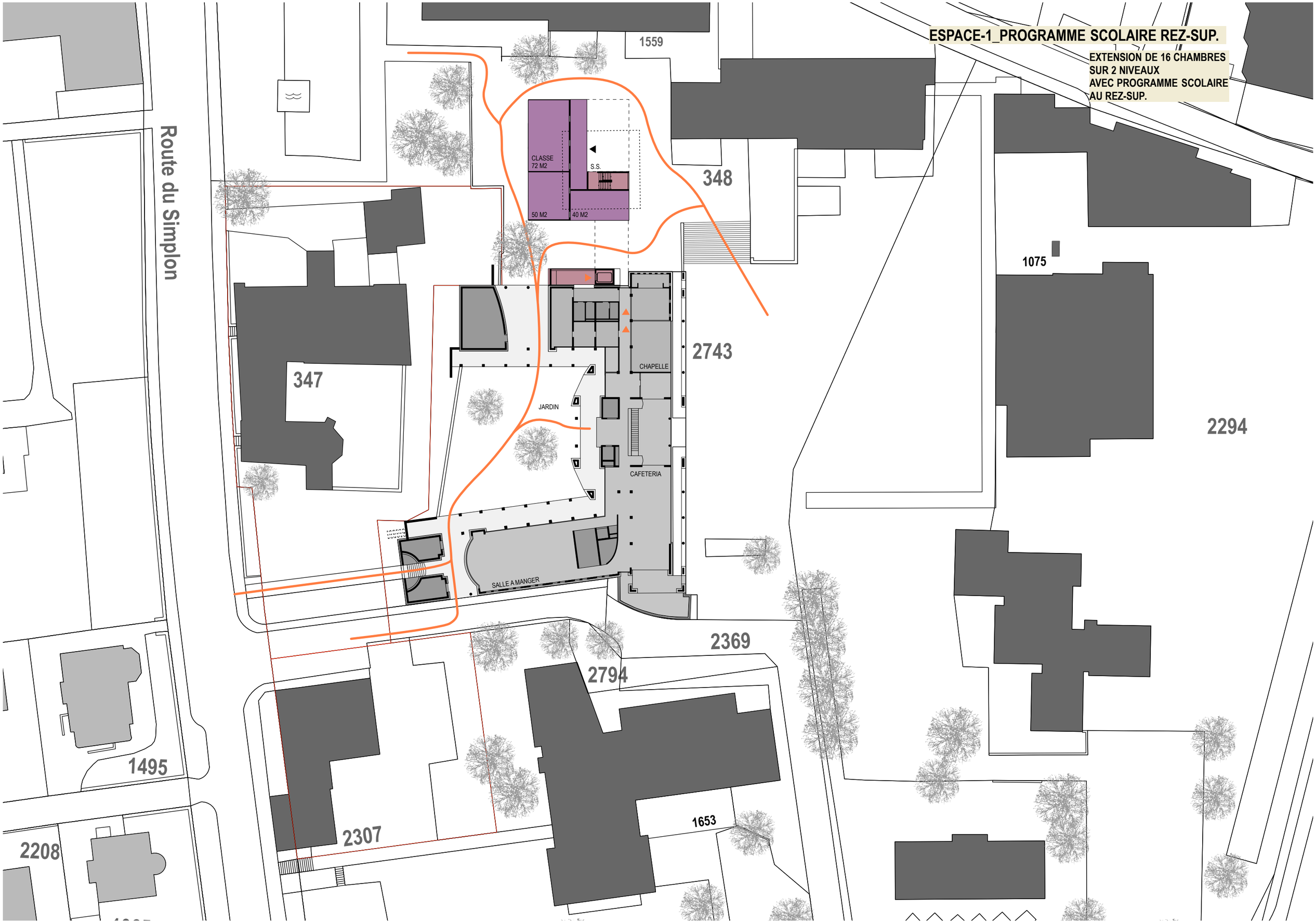
-Espace-4 : surface généreuse située à l'est du home. Actuellement cette grande place/preau est relativement monumentale, ce ressenti est également souligné par l'aspect massif de la façade de l'ems.
Il est relevé qu'il est tout à fait possible de conserver un préau généreux et de qualité tout en y implantant de nouvelles constructions (programme scolaire ou en rapport au foyer St-Jacques).
Les conditions du terrain en sous-sol ne sont certainement par très favorables (voir construction du C.O.), à analyser si diffère fortement des zones 1+2+3.



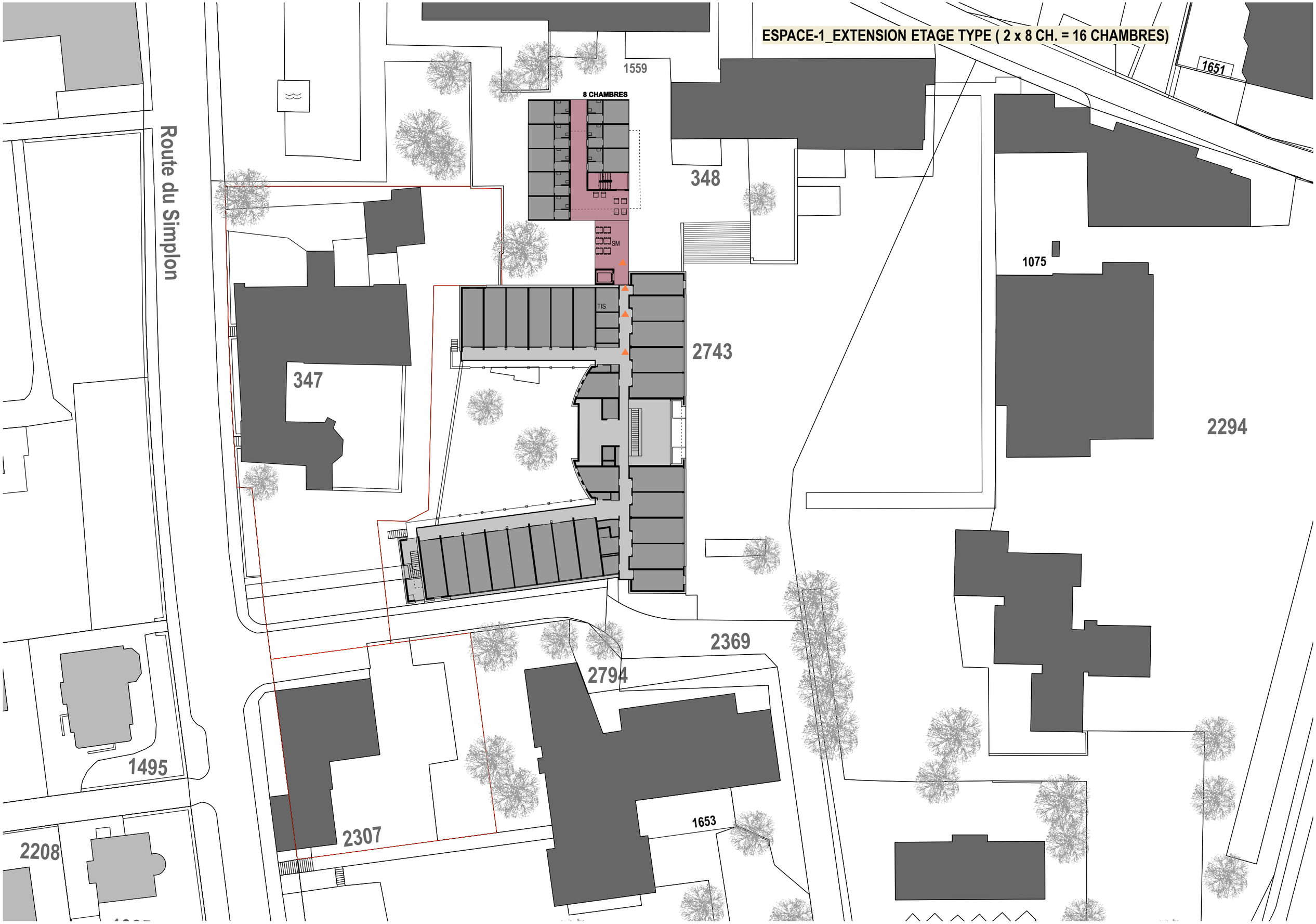
-Espace-1 :
-l'espace à disposition pour l'extension est restreint
-cette surface extérieure est actuellement utilisée par les écoles et les piétons.
-au rez les nouvelles surfaces sont attribuées au programme scolaire, qui porte sur la création de classes.
-la relation entre la nouvelle extension et le complexe scolaire reste difficile. La qualité du site actuel = l'identité des différents bâtiments se distingue clairement. Dans cette variante présentée on perd cette lecture claire des différentes institutions et cela est regrétable.
-cette implantation ne permet pas d'entrevoir une évolution des structures scolaires existantes à proximité.
-l'espace-1 est de qualité : vide entouré de constructions qui bénéficient de ce dégagement (depuis les chambres du home, accès/préau scolaire...)
-la qualité de cette proposition d'extension se situe surtout au niveau du lien fonctionnel qui est cré avec le home = simple et efficace.

-Espace-3 :
-ce projet nécessite la démolition du bâtiment existant (coût estimé de ces travaux préparatoires) : 320'000.-).
-compte tenu du prix d'achat de ce bien immobilier, il faut densifier et utiliser au maximum la surface de cette parcelle. Il s'agira donc d'un programme relativement important (30 à 48 chambres/ems, foyer de jour, locaux communs, appartements protégés, crèche...).
-il s'agit d'un projet tourné vers le developpement futur et non une réponse immédiate.
-l'étude démontre qu'il est possible de créer de manière ponctuelle un lien fonctionnel (avec le home) , ceci tout en conservant les qualités paysagères et construites du site.
-vu l'emplacement de cette parcelle un tel projet nécessite l'étude d'un projet de grande qualité, une maîtrise public de l'objet serait idéale.

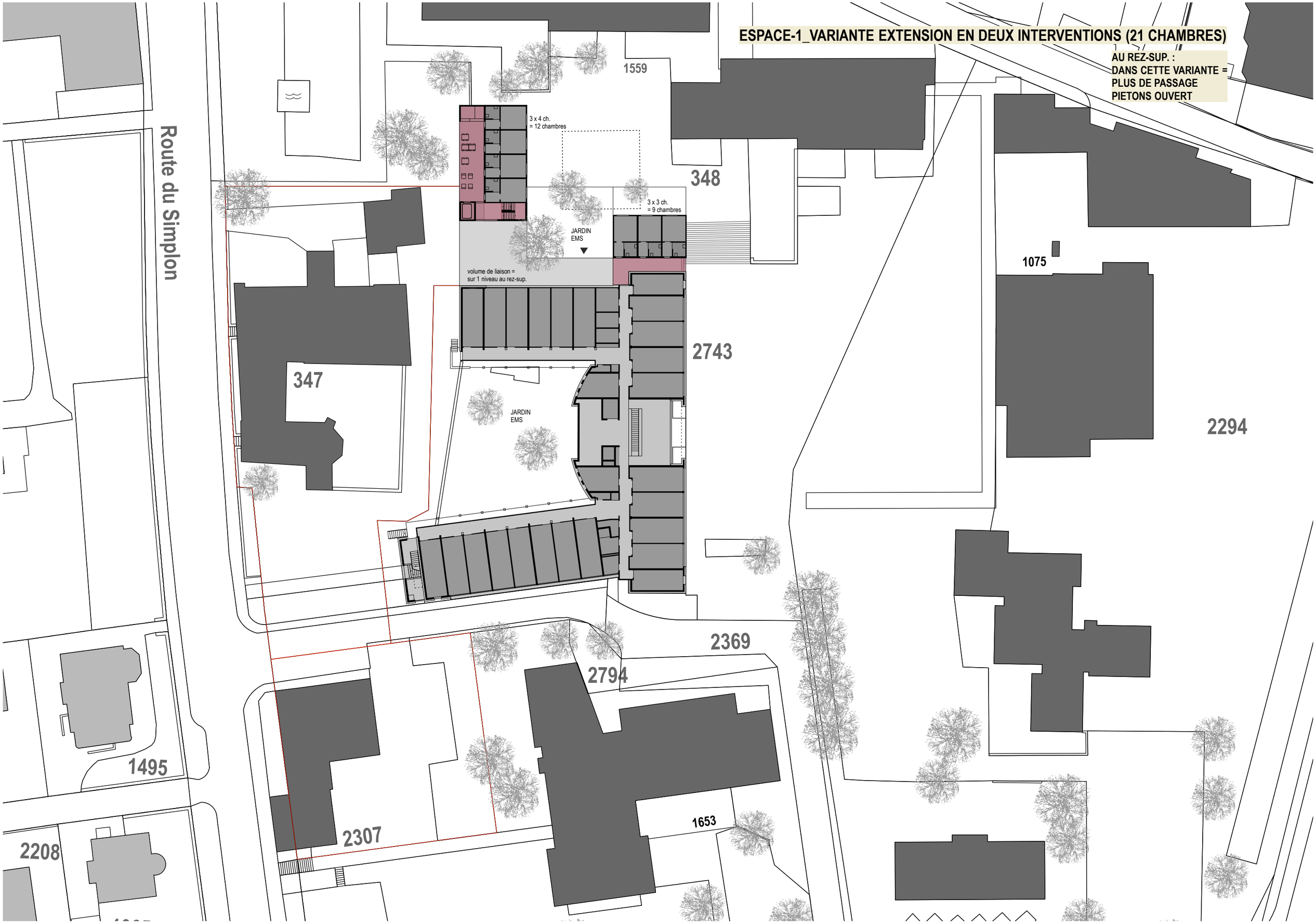
-Espace-4 :
-l'espace à disposition est généreux et permet d'envisager de bonnes réponses architecturales.
-le lien entre l'extension et la partie existante (home) est également de qualité et il fonctionne parfaitement.
-la question principale dans cette proposition est d'évaluer s'il n'est pas plus judicieux de conserver cet espace pour un développement futur des structures scolaires = envisager l'extension du home sur la partie plus haute dans le site = garder les insfrastructures scolaires sur le "bas".

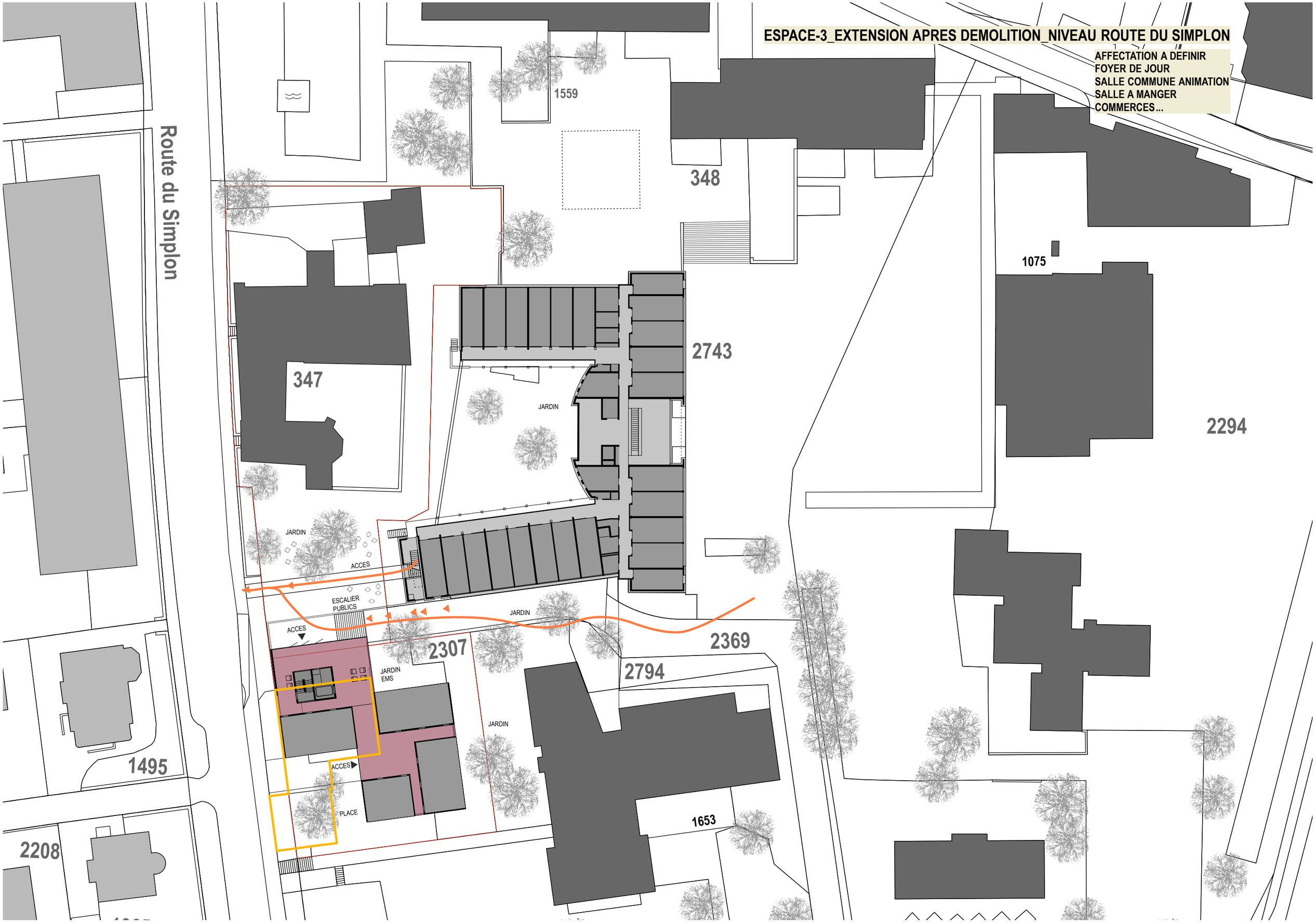

ESPACE-1_PROGRAMME SCOLAIRE REZ-SUP.
EXTENSION DE 16 CHAMBRES
SUR 2 NIVEAUX
AVEC PROGRAMME SCOLAIRE
AU REZ-SUP.
Route du Simplon
1559
348
CLASSE
72 M2
S.S.
50 M2
40 M2
1075
2743
CHAPELLE
347
JARDIN
CAFETERIA
2294
SALLE A MANGER
2369
2794
1495
1653
2307
2208

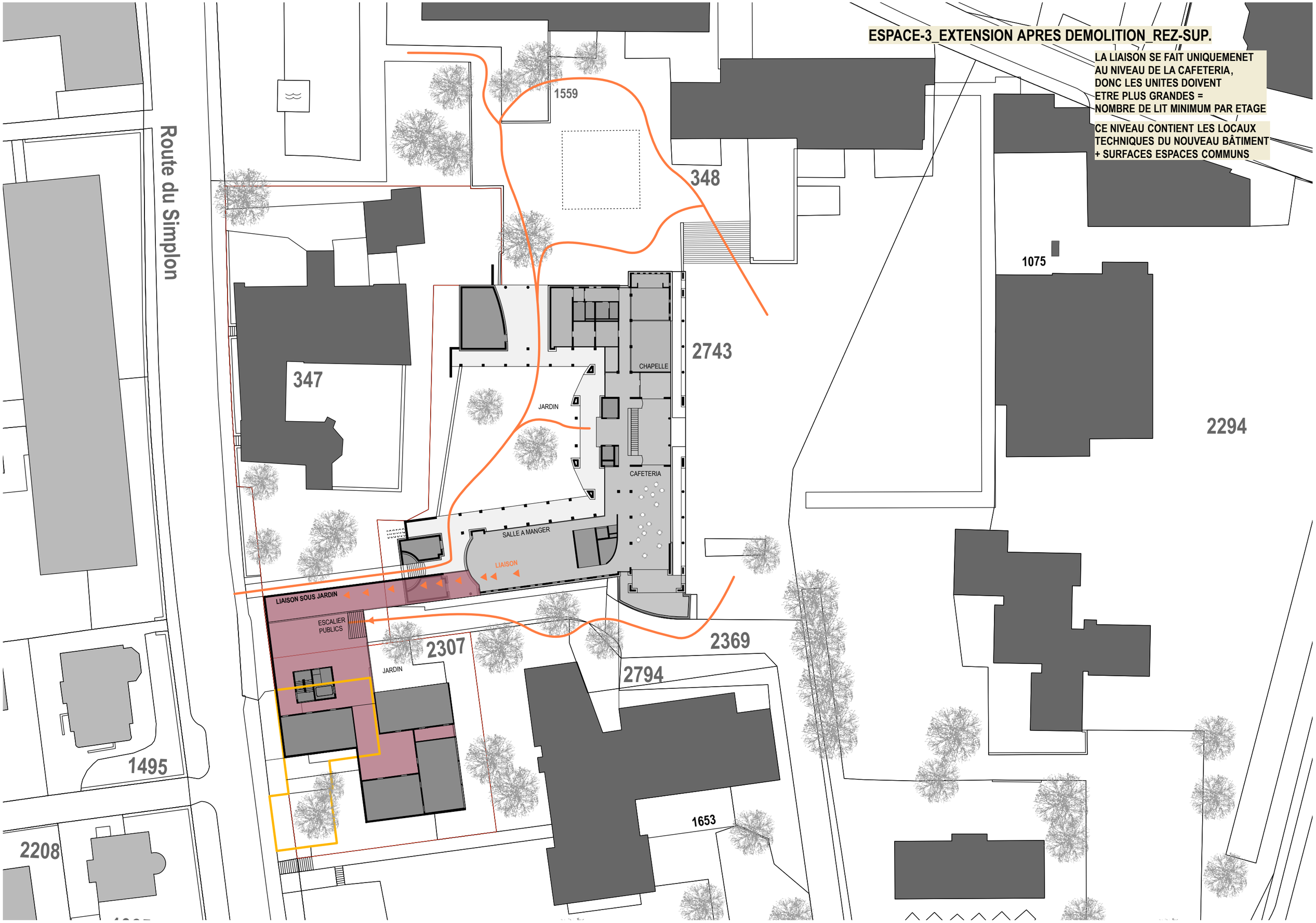
ESPACE-1_EXTENSION ETAGE TYPE (2 x 8 CH. = 16 CHAMBRES)



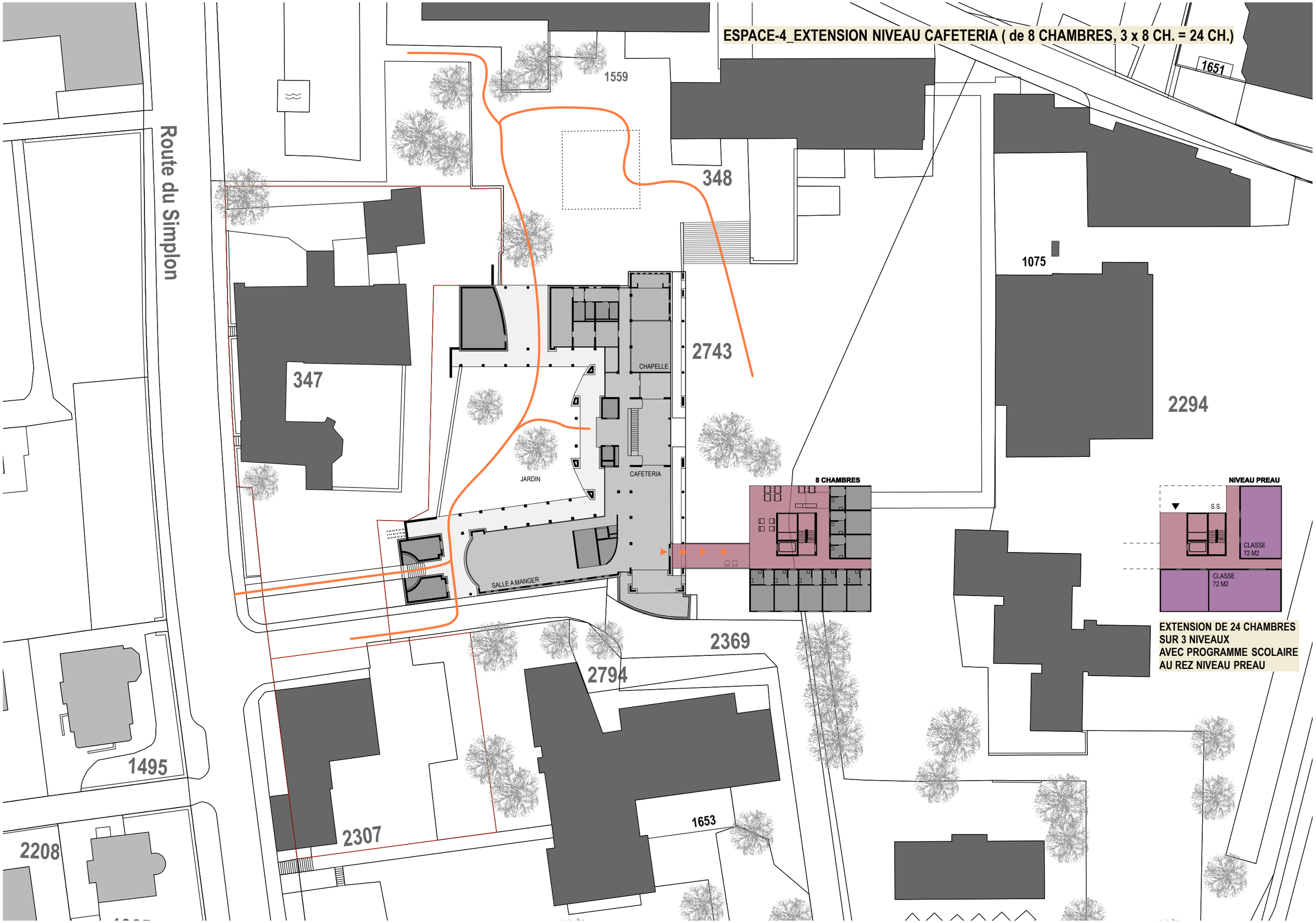
ESPACE-1_VARIANTE EXTENSION EN DEUX INTERVENTIONS (21 CHAMBRES)

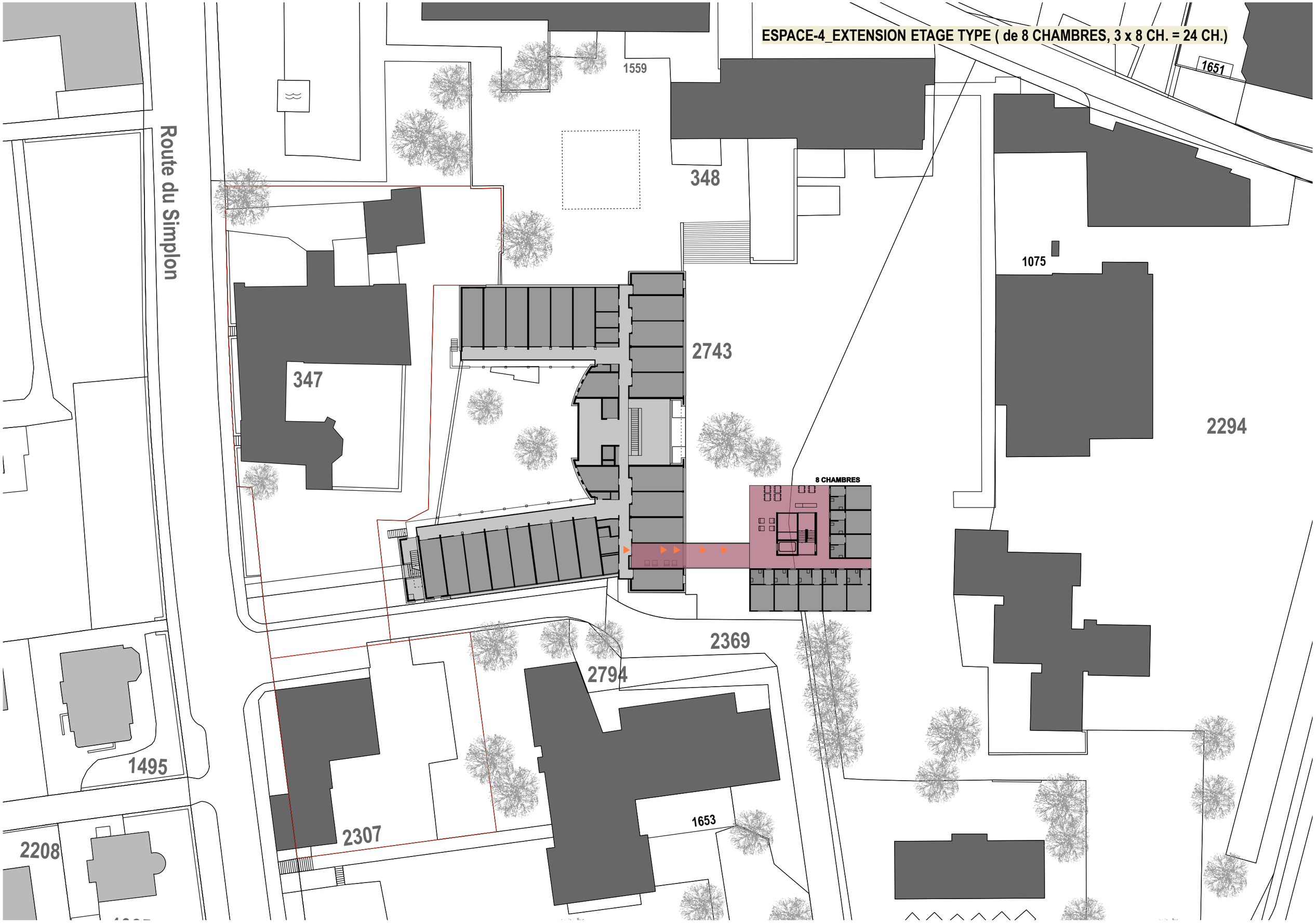



ESPACE-3_EXTENSION APRES DEMOLITION_NIVEAU ROUTE DU SIMPLON
AFFECTATION A DEFINIR
FOYER DE JOUR
SALLE COMMUNE ANIMATION
SALLE A MANGER
COMMERCES...
Route du Simplon
1559
348
1075
2743
347
JARDIN
2294
JARDIN
ACCES
ESCALIER
PUBLICS
JARDIN
ACCES
2307
2369
JARDIN
EMS
2794
JARDIN
1495
ACCES
PLACE
1653
2208


ESPACE-3_EXTENSION APRES DEMOLITION_REZ-SUP.
LA LIAISON SE FAIT UNIQUEMENET AU NIVEAU DE LA CAFETERIA, DONC LES UNITES DOIVENT ETRE PLUS GRANDES = NOMBRE DE LIT MINIMUM PAR ETAGE
CE NIVEAU CONTIENT LES LOCAUX TECHNIQUES DU NOUVEAU BÂTIMENT + SURFACES ESPACES COMMUNS
Route du Simplon
1559
348
1075
2743
347
CHAPELLE
JARDIN
CAFETERIA
2294
SALLE A MANGER
LIAISON
LIAISON SOUS JARDIN
ESCALIER PUBLICS
2307
JARDIN
2369
2794
1495
1653
2208

ESPACE-3_EXTENSION APRES DEMOLITION_ETAGE TYPE
3 NIVEAUX SUR REZ =
45 CHAMBRES
OU 30 CHAMBRES (2 NIVEAUX)
+ APPARTEMENTS PROTEGES
Route du Simplon
1559
348
1075
2743
347
JARDIN
2294
JARDIN
JARDIN
2369
2307
2794
15 CH.
1495
1653
2208


ESPACE-4_EXTENSION NIVEAU CAFETERIA (de 8 CHAMBRES, 3 x 8 CH. = 24 CH.)
Route du Simplon
1559
348
1651
1075
2743
347
2294
CHAPELLE
CAFETERIA
JARDIN
SALLE A MANGER
8 CHAMBRES
NIVEAU PREAU
S.S.
CLASSE
72 M2
CLASSE
72 M2
EXTENSION DE 24 CHAMBRES
SUR 3 NIVEAUX
AVEC PROGRAMME SCOLAIRE
AU REZ NIVEAU PREAU
2369
2794
1495
2307
1653
2208


ESPACE-4_EXTENSION ETAGE TYPE (de 8 CHAMBRES, 3 x 8 CH. = 24 CH.)
Route du Simplon
1559
348
1651
1075
2743
347
2294
8 CHAMBRES
2369
2794
1495
2307
1653
2208

STRUCTURE : FOYER DE JOUR_

Calcul des surfaces_intégration d'un foyer de jour dans
les espaces du bâtiment/Hoirie Coutaz (actuel cabinet médical) :
(basé sur les plans existants)

1) espace de vie :
-surf. grand espace de vie 6.50 x 8.50 M = 55 M2
-surf. pour espace de vie, bureau principal = 26 M2
-surf. pour espace de vie, bureau = 9 M2

<u>total espaces de vie : env. 90 M2</u>
(foyer de jour/Muraz : 130 M2)

2) espace de services :
-surf. cuisinette/wc = 6 M2
-surf. pour nouvelle zone sanitaire + bureau animatrice + chambre/repos + rangements = 37 M2
(il s'agit des locaux situés en fond, contre terre)

<u>total espaces de services : env. 37 M2</u>
(foyer de jour/Muraz : 100 M2)

3) possibilité d'augmenter les surfaces :
-surf. garage-1 à aménager (à isoler...) = 13 M2

<u>total extension possible : env. 13 M2</u>

<u>Surface total possible/foyer de jour : 140 M2</u> (en utilisant 1 garage)
(foyer de jour/Muraz : 230 M2 + 40 M2 pour 2 chambres/sanitaire : 270 M2)

<u>Estimation coûts des travaux pour l'aménagement du foyer de jour : de 300'000.- à 350'000.- ttc</u>

-l'objectif est de réduire au maximum les démolitions (pas de sismique), mais il faudra repeindre l'ensemble des locaux, les sols sont également à refaire compte tenu des modifications. Lors de la visite sur place, il est relevé le point particulier des plafonds/faux-plafonds de différentes hauteurs.

-le coût du poste sanitaire sera également marqué par la mise en place d'appareillages pour personnes à mobilité réduite. Une nouvelle cuisine devra être aménagée ceci compte tenu de l'aspect/utilisation "animation" pour les ainés.

-les aspects liés à la protection incendie devront également être intégrés (sens/ouverture des portes...).
Les éléments de vitrages/portes devraient pouvoir être conservés en l'état (pas compté de remise à neuf)

-l'état de la ventilation n'est pas connu.

-il faut également compter un montant pour revoir les aménagements extérieurs : petite terrasse, aménagement d'une surface verte, un accès aux normes handicapés, du mobilier urbain (estimé à 40'000.-).

-le budget dépendra aussi de la fourniture du mobilier intérieur, à savoir s'il est récupéré ou nouveau.

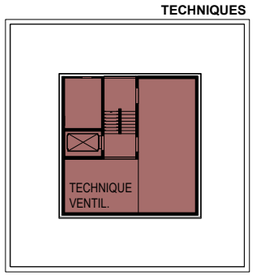
Fondation St-Jacques_étude de faisabilité_extension Foyer St-Jacques

ESPACE-4_EXTENSION DE 24 CHAMBRES & SURFACES SCOLAIRES

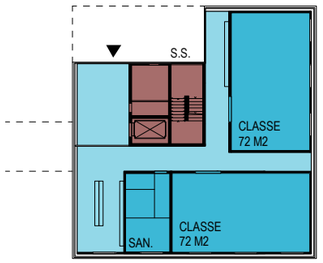
CALCUL DES SURFACES & M3 : ECH. 1/500

- total surfaces brutes "programme scolaire" : 350 M2 (compris part 30 m2/techniques toiture)
- total surfaces brutes "extension Ems" : 1730 M2
- total surfaces brutes "total nouveau bâtiment" : 2080 M2
- hauteur prise en compte du nouveau bâtiment, selon hauteurs et niveaux existants/Ems, estimée à : 13.50 M (sous radier à dessus/acrotère) + volume/techniques toiture + 3.00 M (sur acrotère)

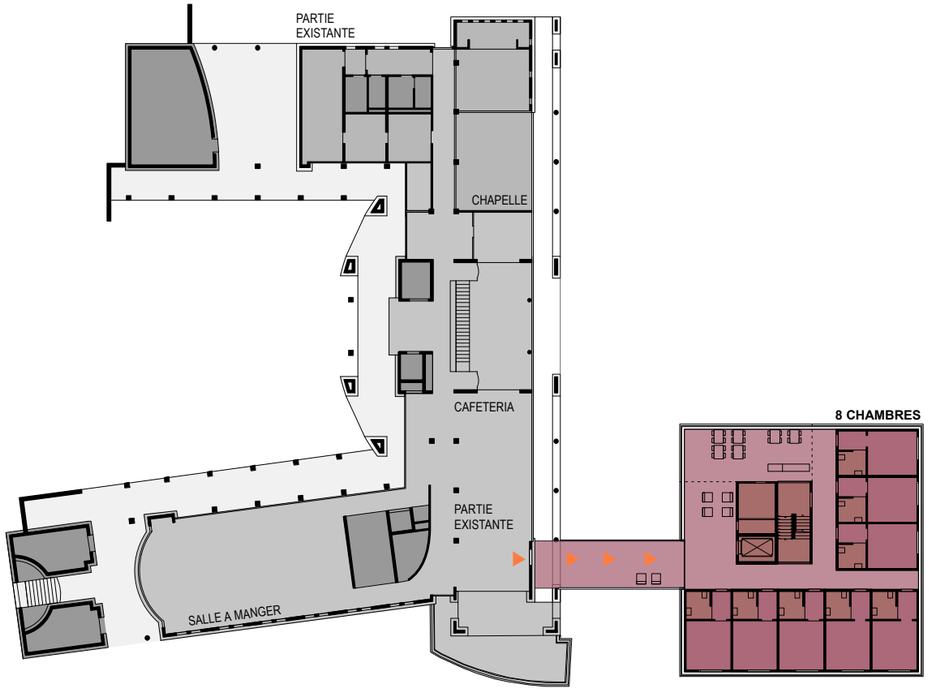
- volume total SIA 416 : 7'110 M3 (5'710 M3/Ems + 1400 M3/école)
  520 M2 x 13.50 M = 7'020 M3
  à déduire couvert + passage rez-inf. - 300 M3
  à ajouter le volume techniques/en toiture + 390 M3



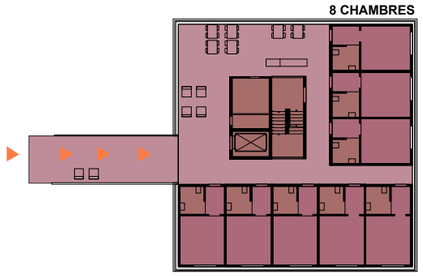
+4
PLAN TECHNIQUES
niveau toiture_
- surfaces brutes : 130 M2



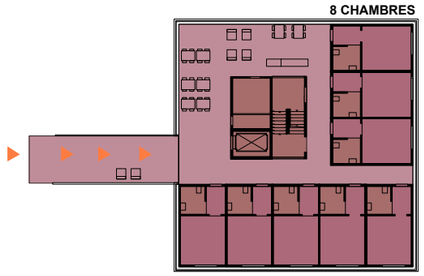
0
PLAN REZ-INFERIEUR
niveau préau scolaire_
- surfaces brutes scolaire : 320 M2
- surfaces brutes Ems : 70 M2



+1
PLAN REZ-SUPERIEUR
niveau cafétéria_
- surfaces brutes : 520 M2



+2
PLAN ETAGE-1
niveau unité chambre_
- surfaces brutes : 520 M2



+3
PLAN ETAGE-2
niveau unité chambre_
- surfaces brutes : 520 M2

Calculations_estimations au M3 de la nouvelle extension :
-estimation du nombre de M3 basé sur les schémas d'interventions :

TOTAL EMS : 5'710 M3 (SIA 416)
-montant du CFC-2 prix en compte : 5'150'000.-ttc
-Prix/M3 moyen SIA 416 CFC-2 : 900.- ttc
-Prix CFC-2/de la chambre : 214'583.- ttc (24 chambres)
-Prix CFC 1-9/de la chambre : 285'000.- ttc (24 chambres)

TOTAL PARTIE SCOLAIRE : 1'400 M3 (SIA 416)
-montant du CFC-2 prix en compte : 960'000.-ttc
-Prix/M3 moyen SIA 416 CFC-2 : 685.- ttc

informations sur les coûts au 24.01.2016

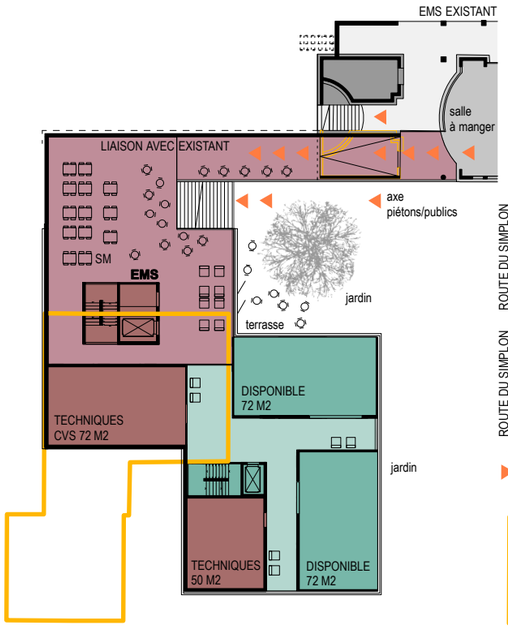
		PARTIE-1	PARTIE-2	PARTIE 1 + 2
		EXTENSION EMS	PROG. SCOLAIRE	RECAPITULATION
Programme :		**24 LITS_**	**2 CLASSES_**	
CFC-0 : Terrain	Frais de notaire, en rapport au fond/terrain	10'000.-	_	10'000.-
CFC-1 : Travaux préparatoires	Démolitions parties existantes, contrôle/travaux amiante, protection et adaptations des parties existantes, analyse géotechnique, réalisation de pieux (p-v comptée de 120'000.-)	360'000.-	80'000.-	440'000.-
CFC-2 : Bâtiments	Y-compris honoraires des différents mandataires, y-c ascenseur cfc-261	5'150'000.-	960'000.-	6'110'000.-
CFC-3 : Equipements d'exploitation	Lustrerie, équipements téléphonique, système anti-errance, appareils spéciaux sanitaire/vidoirs	220'000.-	20'000.-	240'000.-
CFC-4 : Aménagements extérieurs		240'000.-	50'000.-	290'000.-
CFC-5 : Frais secondaires	Frais de concours, réseau/canalisations/introduction/taxes, financements, divers/imprévus	660'000.-	80'000.-	740'000.-
CFC-9 : Mobiliers	Mobiliers des unités de soins, des espaces communs, appareils d'usage médical, rideaux, rails suspensions...	200'000.-	70'000.-	270'000.-
		6'840'000.- ttc	**1'260'000.- ttc**	**8'100'000.- ttc**

REMARQUES :
-LES INDICATIONS DE COUTS SONT TTC (TVA 8.0%)
-LA PRODUCTION DE CHALEUR EST EXISTANTE = CAD, AUCUN MONTANT N'EST PREVU POUR LA PRODUCTION
-LES PERTES D'EXPLOITATIONS EVENTUELLES NE SONT PAS COMPRISES EN COMPTE
-AUCUN PARKING SOUTERRAIN OU HORS TERRE N'EST COMPRIS DANS LES PRIX
-AUCUN MONTANT N'EST PREVU POUR LA REMISE EN CONFORMITE SISMIQUE DU HOME EXISTANT

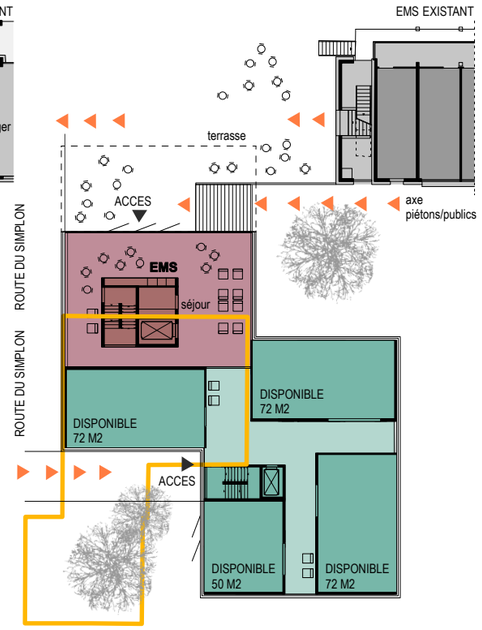
atelier d'architectes hes/fas fournier_ maccagnan : rue du cropt 30 _cp248_1880 bex cp248_1880 bex_tel. 024/ 463 17 75 fax 024/463 21 68

Fondation St-Jacques_étude de faisabilité_extension Foyer St-Jacques

ESPACE-3_EXTENSION DE 30 CHAMBRES/EMS + APPARTEMENTS + DISPONIBLE
CALCUL DES SURFACES & M3 : ECH. 1/500

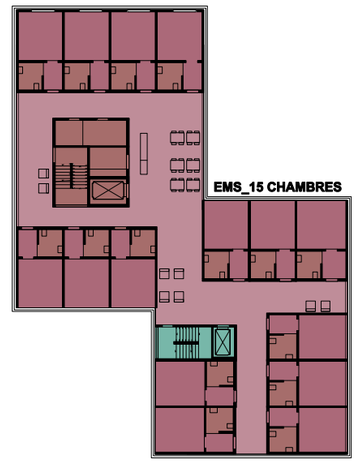


0
PLAN REZ-INFERIEUR
niveau liaison avec existant_
- surfaces brutes Ems : 520 M2
- surfaces brutes Disponible : 280 M2

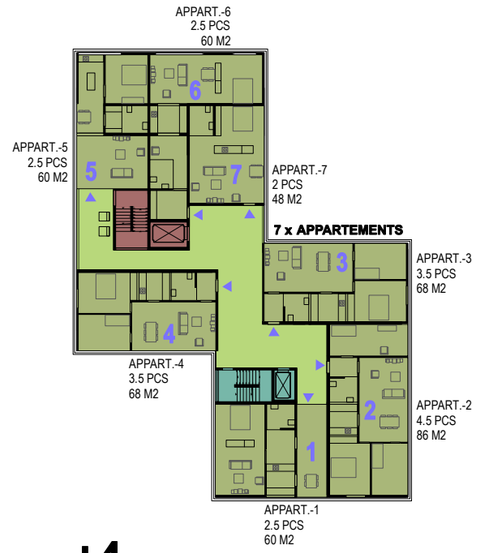


+1
PLAN REZ-SUPERIEUR
niveau Route du Simplon_
- surfaces brutes Ems : 180 M2
- surfaces brutes Disponible : 440 M2

+2
PLAN ETAGE-1
niveau/Ems unité chambre_
- surfaces brutes : 740 M2



+3
PLAN ETAGE-2
niveau/Ems unité chambre_
- surfaces brutes : 740 M2



+4
PLAN ETAGE-3
niveau appartements (7x)
- surfaces brutes appartements : 740 M2

- total surfaces brutes "programme Ems" : 2'120 M2
- total surfaces brutes "programme Appartements" : 770 M2 (compris part 30 m2/techniques)
- total surfaces brutes "programme Disponible" : 750 M2 (compris part 30 m2/techniques)

- volume total SIA 416 : 13'620 M3
(7'920 M3/Ems + 2'700 M3/Appartements + 3'000 M3/Disponible)

Calculations_estimations au M3 :
-estimation du nombre de M3 basé sur les schémas d'interventions :

TOTAL EMS : 7'920 M3 (SIA 416)
-montant du CFC-2 prix en compte : 7'128'000.-ttc
-Prix/M3 moyen SIA 416 CFC-2 : 900.- ttc
-Prix CFC-2/de la chambre : 237'600.- ttc (30 chambres)
-Prix CFC 1-9/de la chambre : 311'200.- ttc (30 chambres)

TOTAL PARTIE APPARTEMENTS : 2'700 M3 (SIA 416)
-montant du CFC-2 prix en compte : 1'849'500.-ttc
-Prix/M3 moyen SIA 416 CFC-2 : 685.- ttc

TOTAL PARTIE DISPONIBLE : 3'000 M3 (SIA 416)
-montant du CFC-2 prix en compte : 2'055'000.-ttc
-Prix/M3 moyen SIA 416 CFC-2 : 685.- ttc

informations sur les coûts au 24.01.2016

		PARTIE-1	PARTIE-2	PARTIE-3	PARTIE 1+2+3
		EXTENSION EMS	APPARTEMENTS	DISPONIBLE	RECAPITULATION
Programme :		**30 LITS + communs**	**7 APPARTEMENTS_**	**A DEFINIR_**	
CFC-0 : Terrain	Frais de notaire, en rapport au fond/terrain, pas pris en compte le prix/achat du terrain	10'000.-	5'000.-	5'000.-	20'000.-
CFC-1 : Travaux préparatoires	Démolitions bâtiment existant, parties existantes, contrôle/travaux amiante, protection et adaptations des parties existantes, analyse géotechnique, pas compté/des pieux	390'000.-	120'000.-	140'000.-	650'000.-
CFC-2 : Bâtiments	Y-compris honoraires des différents mandataires, y-c ascenseur cfc-261	7'128'000.-	1'849'000.-	2'055'000.-	11'032'000.-
CFC-3 : Equipements d'exploitation	Lustrerie, équipements téléphonique, système anti-errance, appareils spéciaux sanitaire/vidoirs	340'000.-	30'000.-	10'000.-	380'000.-
CFC-4 : Aménagements extérieurs	Comprenant la suppression de la rue véhicule, requalification des zones de parking et espaces verts	500'000.-	80'000.-	100'000.-	680'000.-
CFC-5 : Frais secondaires	Frais de concours, réseau/canalisations/introduction/taxes, financements, divers/imprévus	548'000.-	110'000.-	90'000.-	748'000.-
CFC-9 : Mobiliers	Mobiliers des unités de soins, des espaces communs, appareils d'usage médical, rideaux, rails susp.	420'000.-	50'000.-	70'000.-	540'000.-
		9'336'000.- ttc	**2'244'000.- ttc**	**2'470'000.- ttc**	**14'050'000.- ttc**

REMARQUES :
-LES INDICATIONS DE COUTS SONT TTC (TVA 8.0%)
-LA PRODUCTION DE CHALEUR EST EXISTANTE = CAD, AUCUN MONTANT N'EST PREVU POUR LA PRODUCTION
-LES PERTES D'EXPLOITATIONS EVENTUELLES NE SONT PAS COMPRISES EN COMPTE
-AUCUN PARKING SOUTERRAIN N'EST COMPRIS DANS LES PRIX
-AUCUN MONTANT N'EST PREVU POUR LA REMISE EN CONFORMITE SISMIQUE DU HOME EXISTANT

atelier d'architectes hes/fas fournier_ maccagnan : rue du cropt 30 _cp248_1880 bex cp248_1880 bex_tel. 024/ 463 17 75 fax 024/463 21 68