

Foyer Saint-Jacques – extension / situation



FSJ – Extension et transformation du Foyer St-Jacques, St-Maurice
Présentation au Conseil de fondation – 07.02.2023





Plan de situation

0L

1

2

3

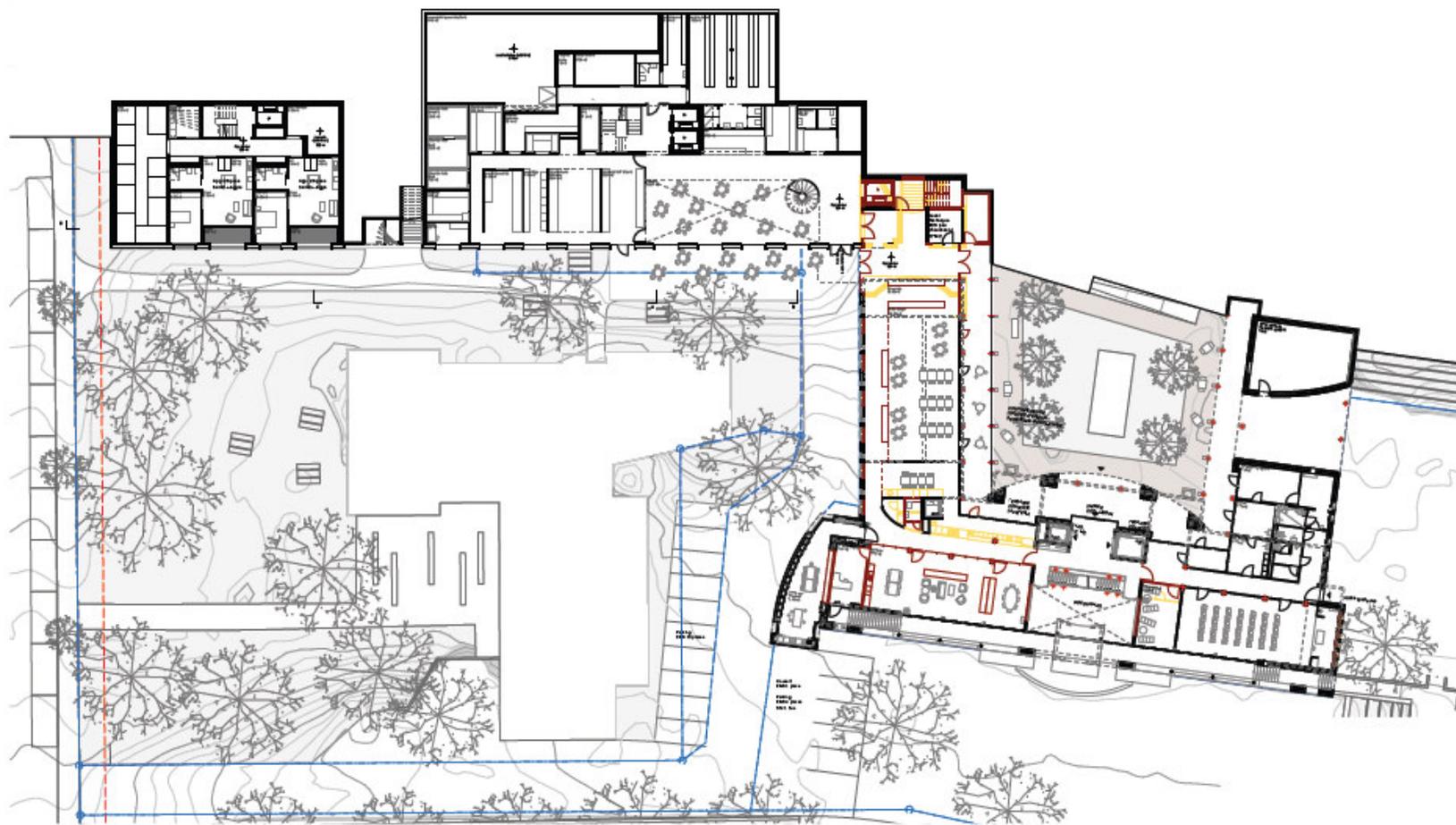
4

5

6



Plan sous-sol



Plan rez inférieur



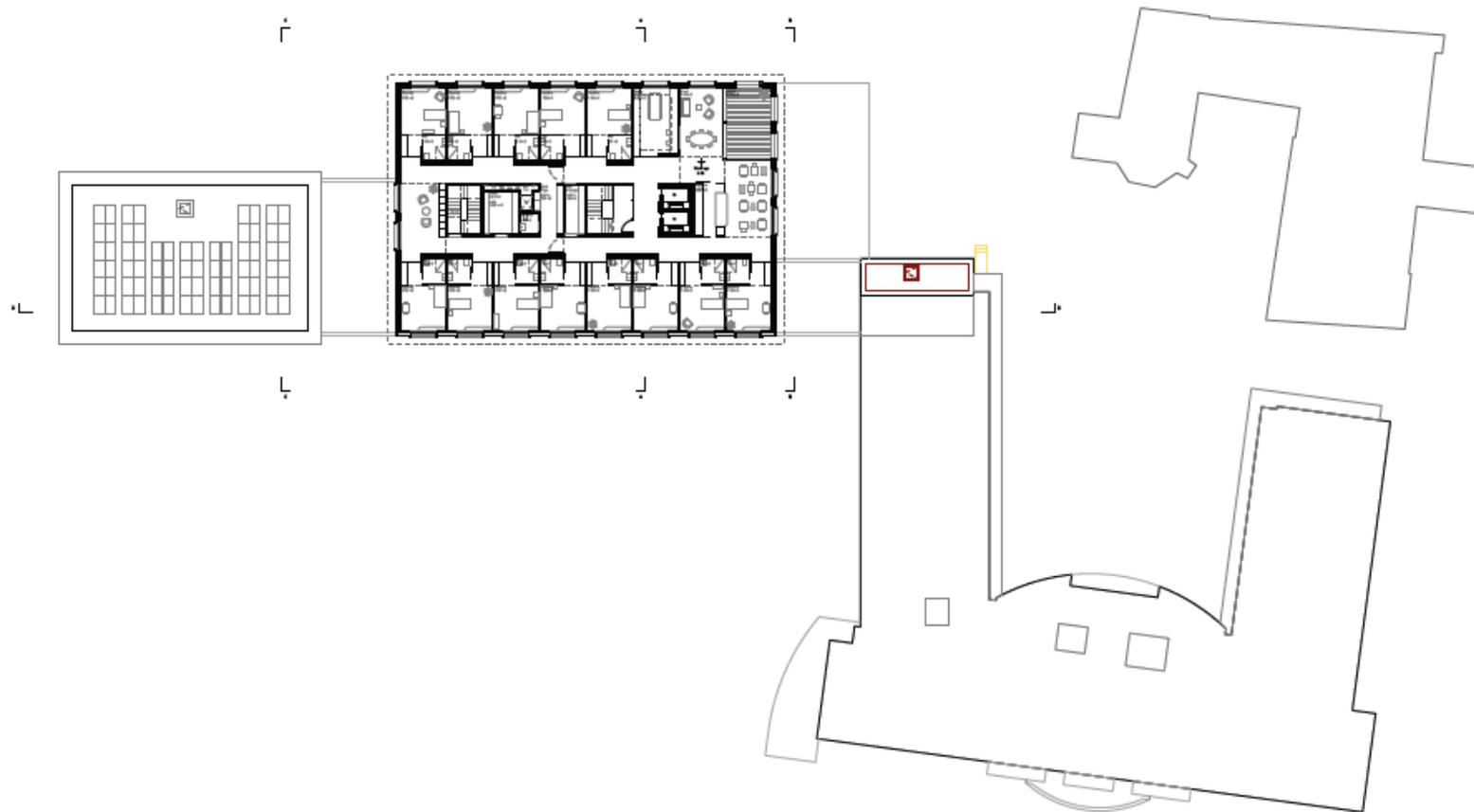
Plan rez supérieur



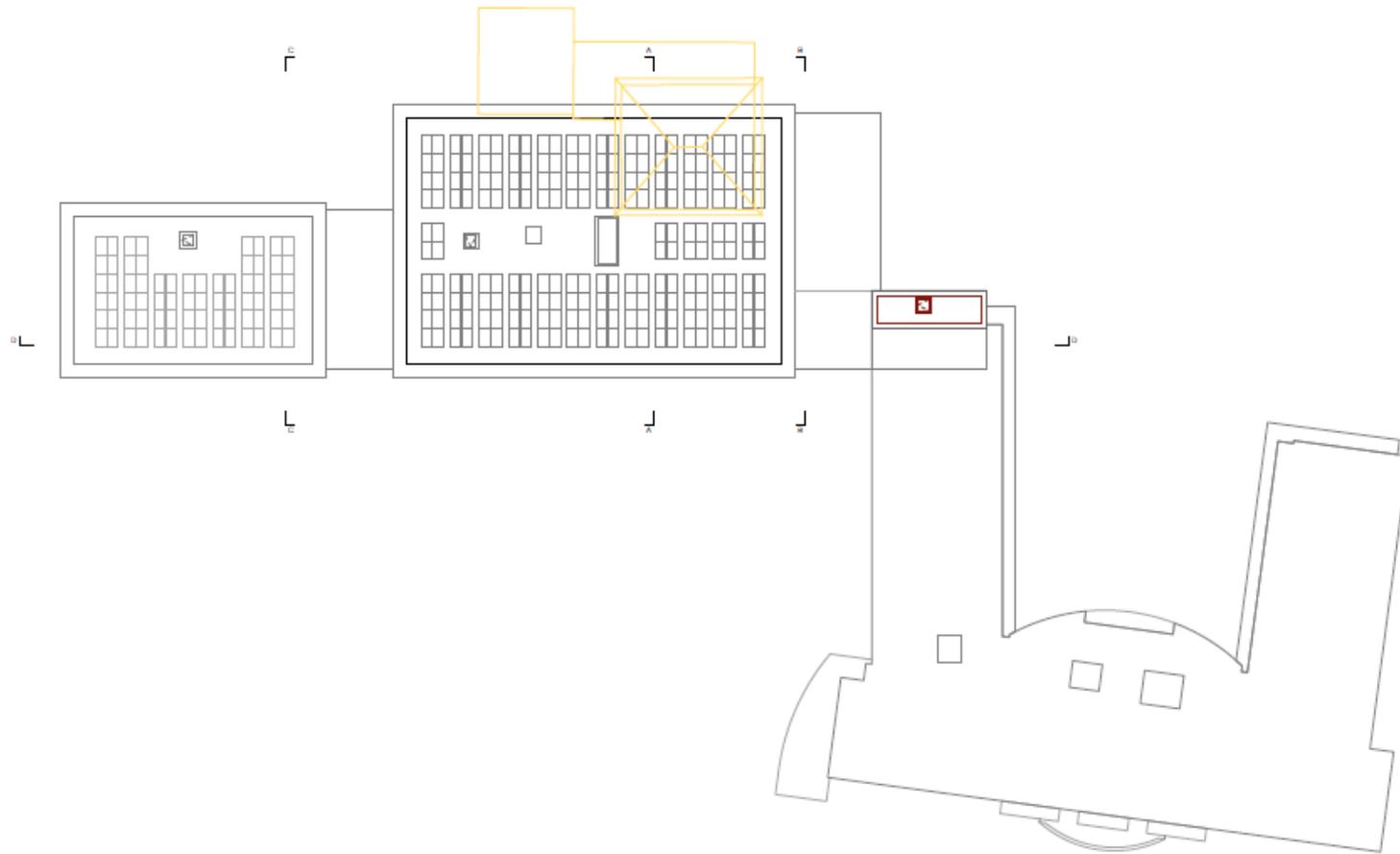
Plan niveau 1



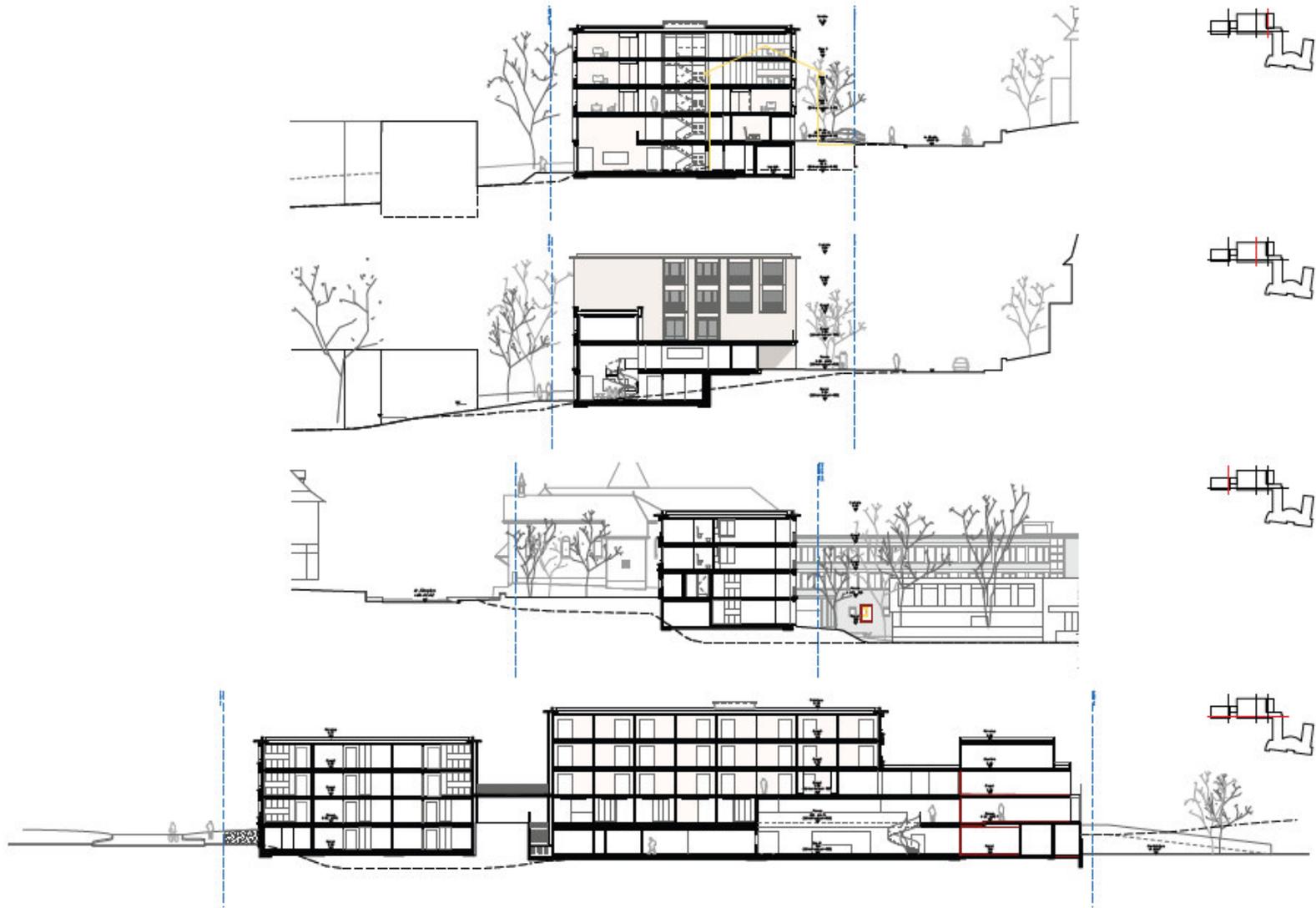
Plan niveau 2



Plan niveau 3



Plan toiture



Coupes générales



Elévations générales

Concours - 2020

Selon programme du concours :

- » 2 unités de psychogériatrie et 1 unité de gériatrie (37 lits)
- » locaux communs selon DSSC (animation, cafétéria, bureaux)
- » une structure de soins de jour (SSJ)
- » une UAPE pour les écoliers
- » un tea-room
- » 7 appartements protégés (AEMS), y compris salle commune
- » 43 places de stationnement réparties entre parking souterrain (29 places) et surface (14 places)

Avant-projet 1 - 22.07.2021

Selon concours et adaptations suivantes :

- » suppression de l'unité de gériatrie sur bâtiment existant et ajout d'une unité de psychogériatrie dans l'extension
- » ajout d'une nouvelle cuisine de production dans l'extension
- » réduction du parking souterrain de moitié (16 places)

Avant-projet 2 - 07.04.2022

Le programme est modifié en septembre 2021, avec notamment :

- » suppression de l'UAPE, du tea-room et de la salle commune de l'AEMS, permettant de créer 3 appartements protégés supplémentaires
- » augmentation du nombre de repas à produire par la cuisine
- » vérification des besoins en stationnement avec la Commune

Avant-projet technique - 18.08.2022

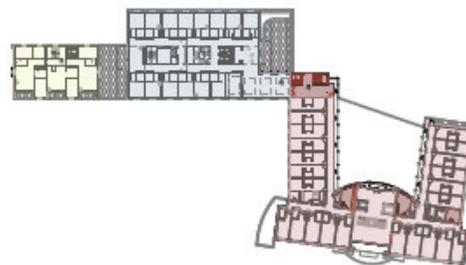
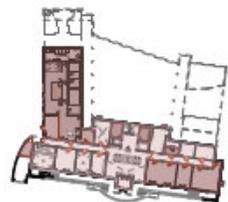
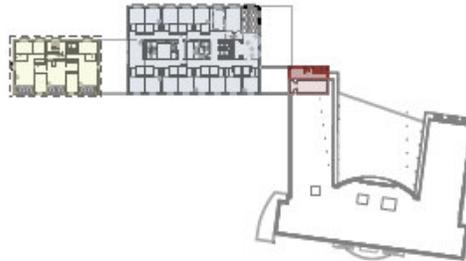
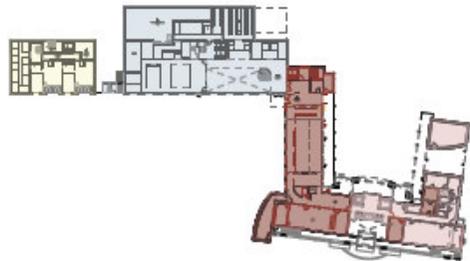
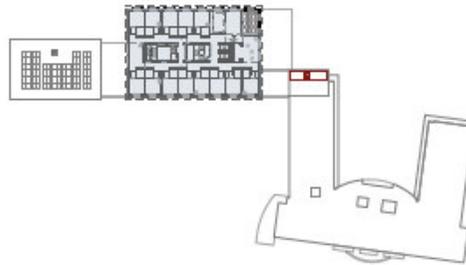
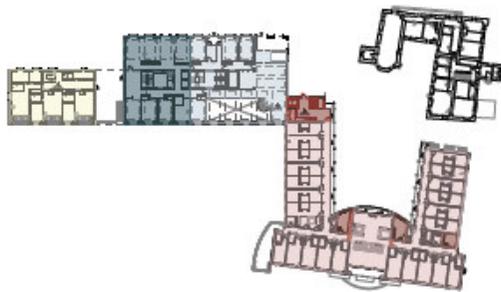
La validation de l'avant-projet 2 a permis de mandater les spécialistes techniques pour élaborer un avant-projet coordonné :

- » ajout de caves pour les appartements protégés
- » découverte de la pollution des terrains
- » identification des besoins d'entretien du bâtiment existant (par exemple centraux téléphonique et appel-malade)
- » précision des aménagements de la cuisine de production, des locaux techniques et des vestiaires pour le personnel

Projet - 07.02.2023

Des mesures d'économies sont demandées par le Maître de l'ouvrage, qui ont conduit à :

- » suppression du parking souterrain, remplacé par 2 appartements protégés et les caves des AEMS
- » suppression de la liaison chauffée EMS - AEMS (suppression de 1 appartement)
- » compensation des 14 places de stationnement non construites par une taxe à la Commune
- » suppression du double-flux pour les AEMS
- » diminution des hauteurs d'étage aux minimaux acceptables



	Surface brute de plancher	Volumes
EMS existant	3'274 m ²	10'120 m ³
EMS transformé	1'364 m ²	4'415 m ³
Total Existant	4'638 m²	14'535 m³
EMS extension	3'786 m ²	12'229 m ³
SSJ	404 m ²	1'197 m ³
Total Extension	4'190 m²	13'426 m³
AEMS	1'207 m ²	3'639 m ³
Total AEMS	1'207 m²	3'639 m³
TOTAL	10'035 m²	31'600 m³

Surfaces et volumes SIA 416

Présentation Devis	22.07.21 16.07.21			07.02.23 03.02.23			évolution
	hausse *			hausse			
AEMS (appartements)	5'313'800	532'574	5'846'374	5'253'100	543'400	5'796'500	-60'700
Parking	inclus dans AEMS			supprimé			
TOTAL AEMS	5'313'800	532'574	5'846'374	5'253'100	543'400	5'796'500	-60'700
Extension FSJ	18'740'200	1'878'230	20'618'430	18'686'700	1'778'500	20'465'200	-53'500
Transformation FSJ	2'561'000	256'675	2'817'675	2'725'200	352'400	3'077'600	164'200
Entretien FSJ	inclus dans transformation			268'500	25'100	293'600	268'500
TOTAL FSJ	21'301'200	2'134'905	23'436'105	21'680'400	2'156'000	23'836'400	379'200
Aménagements extérieurs	inclus partout			inclus partout			
TOTAL GENERAL	26'615'000	2'667'478	29'282'478	26'933'500	2'699'400	29'632'900	318'500
	* hausses calculées selon taux 2023			10.02%			1.20%

Présentation des coûts

Remarques sur évolution des coûts

sans hausses

Ajout d'un puit canadien	55'000
Déviation des réseaux existants	70'000
Augmentation photovoltaïque (30-95kWc)	116'971
Remplacement central téléphone existant	40'490
Remplacement central appel-malade existant	29'999
Simplification du concept de protection incendie existant	-904'500
Augmentation du nombre de repas cuisine + cafétéria	173'000
Honoraires BAMO	350'000
Bornes recharge véhicules électriques	16'196
Boucles antierrance	26'993
Décharge type B et E	319'000
TOTAL	293'149



Quantité	Typologie	Surface	Loyer / m2	Loyer / mois	Etat locatif
4 x	2.5 pièces	54 m2	295.-	1'330.-	63'743.-
2 x	2.5 pièces	62 m2	295.-	1'525.-	36'593.-
3 x	3.5 pièces	73 m2	295.-	1'795.-	64'628.-
2 x	3.5 pièces	78 m2	295.-	1'920.-	46'036.-
11 appartements		715 m2	295.-		211'000.-

Coût de construction AEMS **5'796'500.-**
 CFC 0-8 TTC

RENDEMENT ANNUEL BRUT **3.64 %**

Crédit d'étude pour tous les mandataires

Tous mandataires	Prest	Hon TTC	Frais	Hon + Frais TTC	avr.22 TTC	mars.21 TTC
Etude partie 1		228'850	9'150	238'000	238'000	238'000
Avant-projet architectes						
Etude partie 2		1'418'316	56'823	1'475'139	1'482'331	1'160'590
Avant-projet ingénieurs + Projet + Autorisation + 50% soumissions y c. adaptation montant B étude partie 1						
Exécution		2'696'141	77'637	2'773'778	2'259'443	2'075'010
50% soumissions + Exécution + Mise en service y c. adaptation montant B étude partie 2						
Total études + exécution		4'343'308	143'609	4'486'917	3'979'774	3'473'600
Avec hausses à 10.02%				comprises	4'378'547	3'821'655
Réserve pour petits mandats à prévoir au crédit, en sus					20'000	
dont honoraires pour élaboration du dossier de mise à l'enquête :				90'000.-		

Date estimée	Echéance
07.02.2023	Présentation au Conseil de Fondation > validation poursuite du projet
fin mars 2023	Rédaction du dossier de mise à l'enquête
22.03.2023	Rédaction du message pour le Conseil général de St-Maurice
printemps	Validation du cautionnement par Communes (sauf St-Maurice)
15.06.2023	Conseil général de St-Maurice
juin	> validation du cautionnement du crédit de construction
juillet 2023	Dépose de la demande d'autorisation de construire
septembre 2023	Enquête publique
octobre	> selon retour de l'enquête publique, lancement des appels d'offres

Extension Foyer Saint-Jacques cautionnement des communes

Montant à définir en fonction du coût estimé par les architectes et validé par le BAMO.

CHF 26'000'000.00

(à considérer un subventionnement d'env. CHF 4'000'000.00 de l'Etat du Valais)