



Création d'un pôle « santé et social » Sainte Marie aux Mines

ETUDE DE FAISABILITE

V1 du 10/12/2024

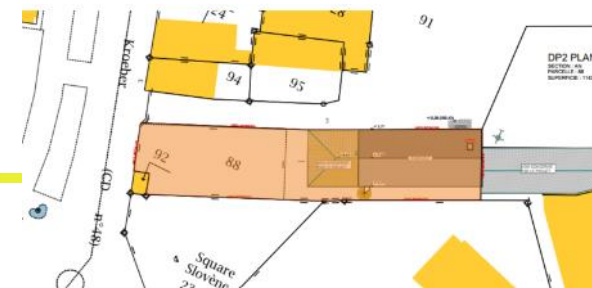
La commande et les demandes correctives

- REHABILITATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN VUE DE :
 - La création d'un pôle santé et social Sainte-Marie-Aux-Mines
 - L'aménagement de la Maison des Restos du Cœur
- L'urgence exprimée ultérieurement par le maître d'ouvrage
 - La création santé et social Sainte Marie aux Mines
- La présente étude de faisabilité se fixe donc pour objectifs
 - De permettre au maître d'ouvrage de lancer la procédure d'appel de candidatures de maîtrise d'œuvre pour la création du Pôle Santé et Social en connaissance des risques identifiés

Documentation disponible

- Documents transmis dans le cadre de la consultation
 - Faisabilité de pôle médical réalisé par AME Architecture (plans et chiffrage)
 - Ces études de faisabilité ont été menées en concertation avec les organismes demandeurs
- Informations complémentaires récoltées:
 - Visite du bâtiment (19/11/2024)
 - Entretien téléphonique avec Dr Poupeau (28/11/24) et courriel de Mme Beck (02/12/24)

Localisation et accessibilité



4

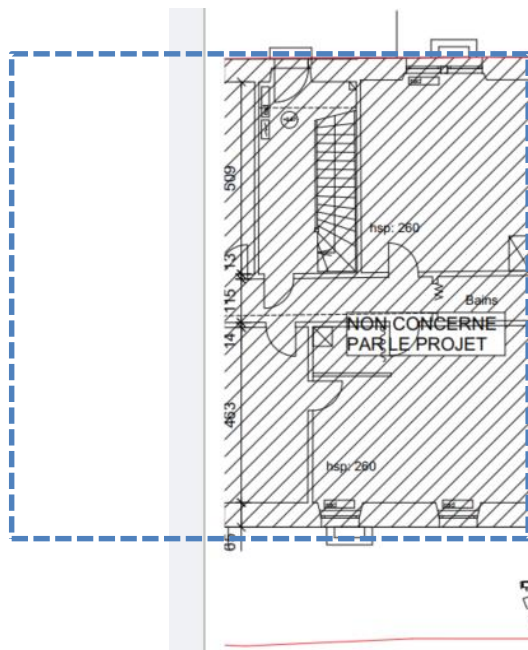


- Le bâtiment se situe sur la parcelle 088
- La cour commune est accessible uniquement par la rue Kroeber Imlin à l'ouest
- une issue de secours est implantée sur la parcelle 022
- La tenue annuelle de la foire Minéral & GEM peut contrarier l'accès au lieu :
 - Pendant la période de préparation
 - Pendant l'ouverture (du 25 au 29 juin de 09h00 à 18h00 en 2025)
 - Pendant la période de départ des exposants



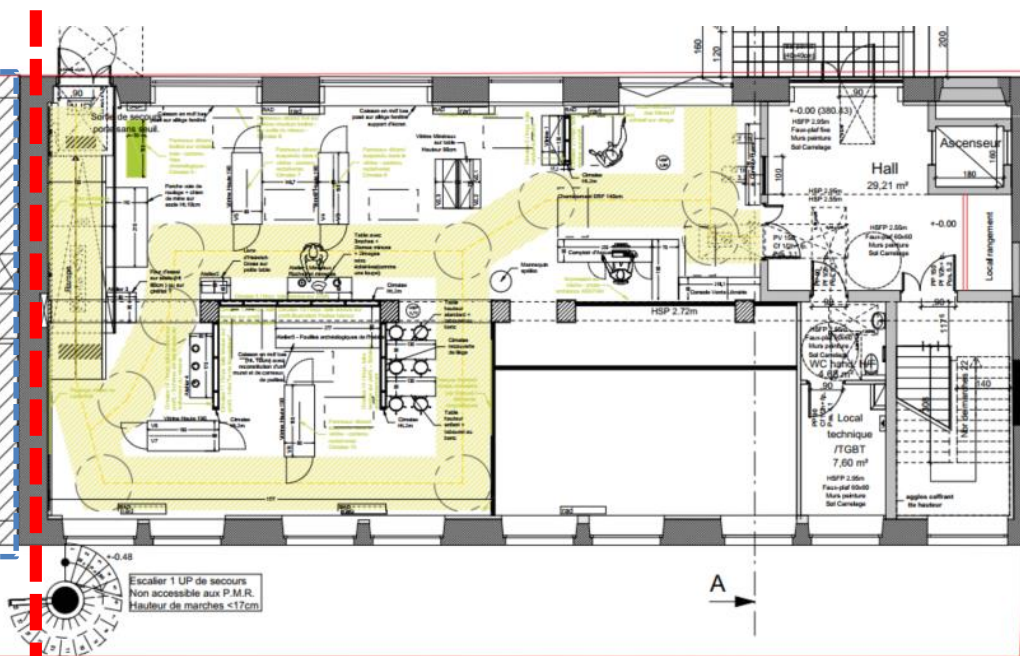
Deux parties de bâtiment à analyser distinctement

LE BATIMENT ASSOCIATIF ANCIEN LOGEMENT



Actuellement inoccupé, ce bâtiment abrite l'arrivée du chauffage urbain (chaufferie bois) et le réseau d'eau en sous-sol

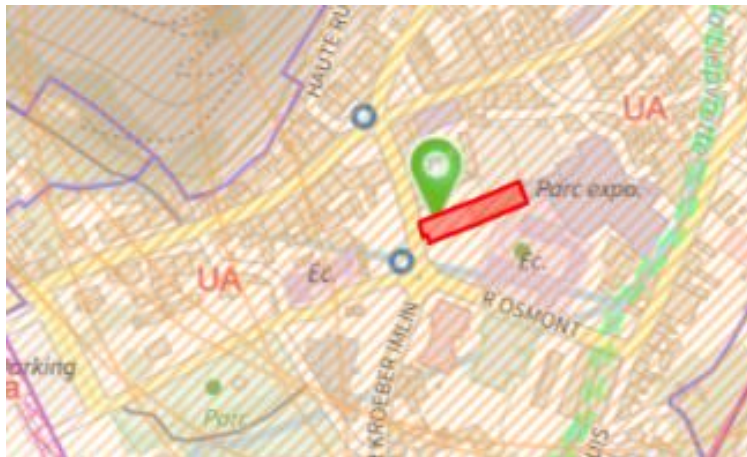
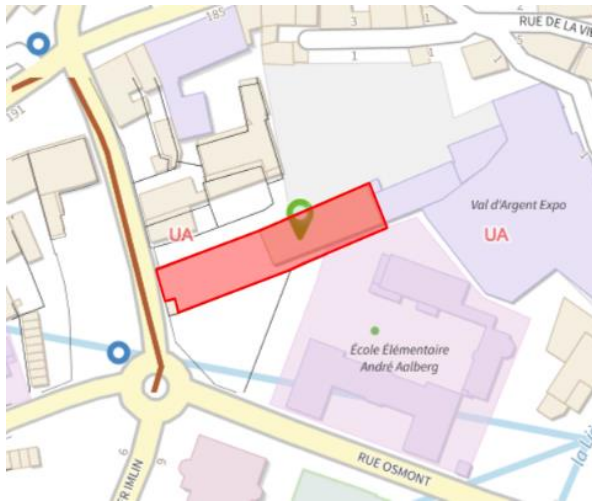
LE BATIMENT PRINCIPAL





Rénové en 2004, il dispose de deux plateaux libres pouvant accueillir le projet de Pôle Santé et Social

Ces deux bâtiments ne communiquent plus et doivent certainement être considérés comme des ERP distincts (A vérifier)

Le PLU



- Le bâtiment est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique
 - Patrimoine bâti

	Sites patrimoniaux remarquables - AC4
	Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - AC4bis

Sécurité incendie

- Le **PC initial n'a pas été communiqué**
 - Construit au début du 20^{ème} siècle, le bâtiment a été rénové en 2004
 - Le bâtiment principal serait classé en ERP de 4^{ème} catégorie
 - Un changement d'usage qui le classerait aujourd'hui en 5^{ème} catégorie n'a pas été acté par un PC modificatif
- Le classement incendie devra être régularisé
 - Un classement ERP de 5^{ème} catégorie
 - type S : bibliothèques, centres de documentation
 - type T : salles d'exposition
 - type W : administrations, banques et bureaux
 - **L'étude AME propose un classement type U : établissements sanitaires (hôpitaux, cliniques) sans que cela ne soit justifié**
 - Les tenues au feu et stabilité des structures semblent être respectées.



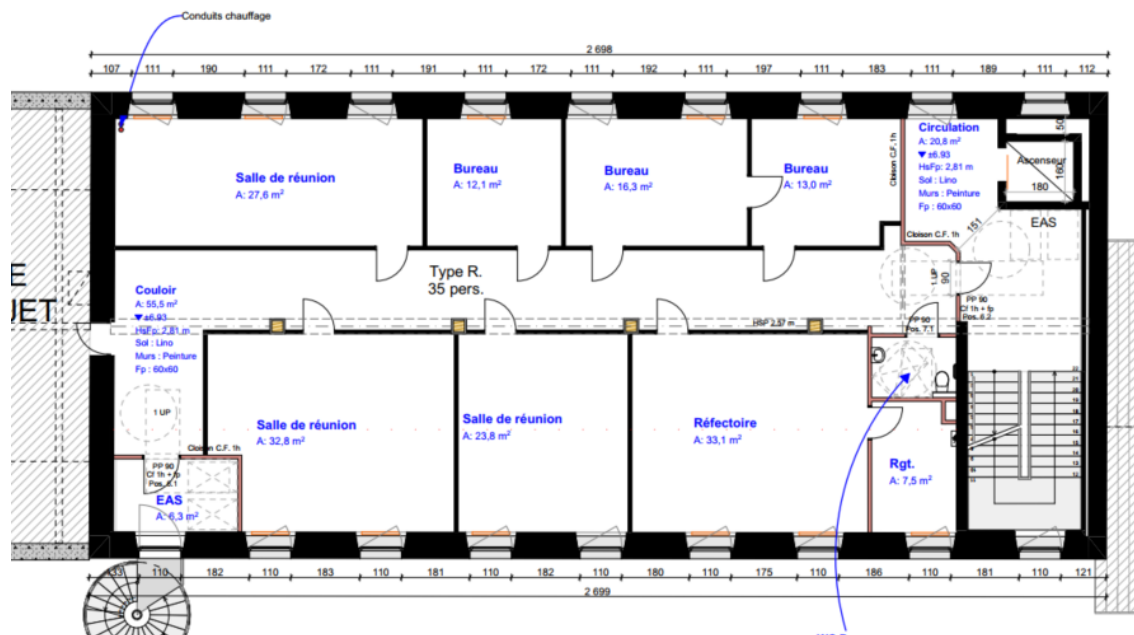
Flocage des planchers bois

Analyse énergétique

- Le bâtiment est alimenté par la sous-station située dans le bâtiment accueil (réseau de chaleur)
- Soumis à la réglementation en date du PC (2004), le bâtiment semble en bon état :
 - Isolation intérieure, menuiseries PVC, pas de ventilation des locaux hormis les sanitaires, dalle basse non isolée
- Cependant :
 - La distribution du chauffage ne permet ni de différencier les réseaux par niveaux, ni de réguler finement les périodes de chauffage. Seule l'action sur le robinet thermostatique permet de faire varier la consigne
 - La répartition des charges se fait par compteur sur les radiateurs.
 - Il existe peu de piste d'amélioration des consommations :
 - Ventilation double flux
 - Rigueur des utilisateurs



Confort d'été



Les stores empêchent l'ouverture des fenêtres

- La façade sud ne comporte pas de protection solaire extérieure
- Aucun dispositif de ventilation ne permet de purger le bâtiment pendant les heures fraîches
- Préconisations :
 - Stores intérieurs (éblouissement, confidentialité)
 - VMC double flux
 - Option rafraîchissement ? (selon étude thermique)

Les installations électriques

- Le local TGBT principal se trouve au rez-de-chaussée, commandé par un WC PMR (!)
- Un sous-compteur est existant par niveau, permettant la répartition des consommations
- A chaque niveau, la distribution des prises de courant est faite par goulotte le long des façades
- La distribution des courants faibles sera nécessairement à refaire

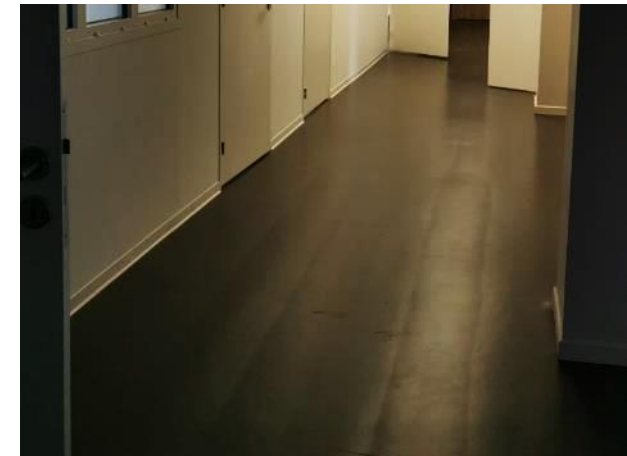


CONSTAT DIVERS POUR LES NIVEAUX 2 ET 3

- Absence de ventilation, hormis la VMC des sanitaires
 - Une VMC double flux sera à prévoir pour chaque niveau
- Des désordres sur les revêtements de sol (carrelage décollé, support bois des sols souples déformé)
- D'importantes vibrations des planchers bois
 - Nous suggérons la vérification des capacités de portance des planchers et les déformations.
- Acoustique entre niveaux à confirmer (la faible occupation actuelle ne permet pas d'attester de la qualité acoustique des planchers)
 - Nous suggérons un test acoustique sur les planchers
- Réseaux de chauffage encastrés (complicant les modifications d'implantation des radiateurs)
- La pose de cloisons avec des performances acoustiques et la distribution neuve de l'éclairage type LED nécessitera le curage complet intérieur : cloisons, sols et plafond et éclairage



Le niveau 3 libre de cloisons



Les sols souples

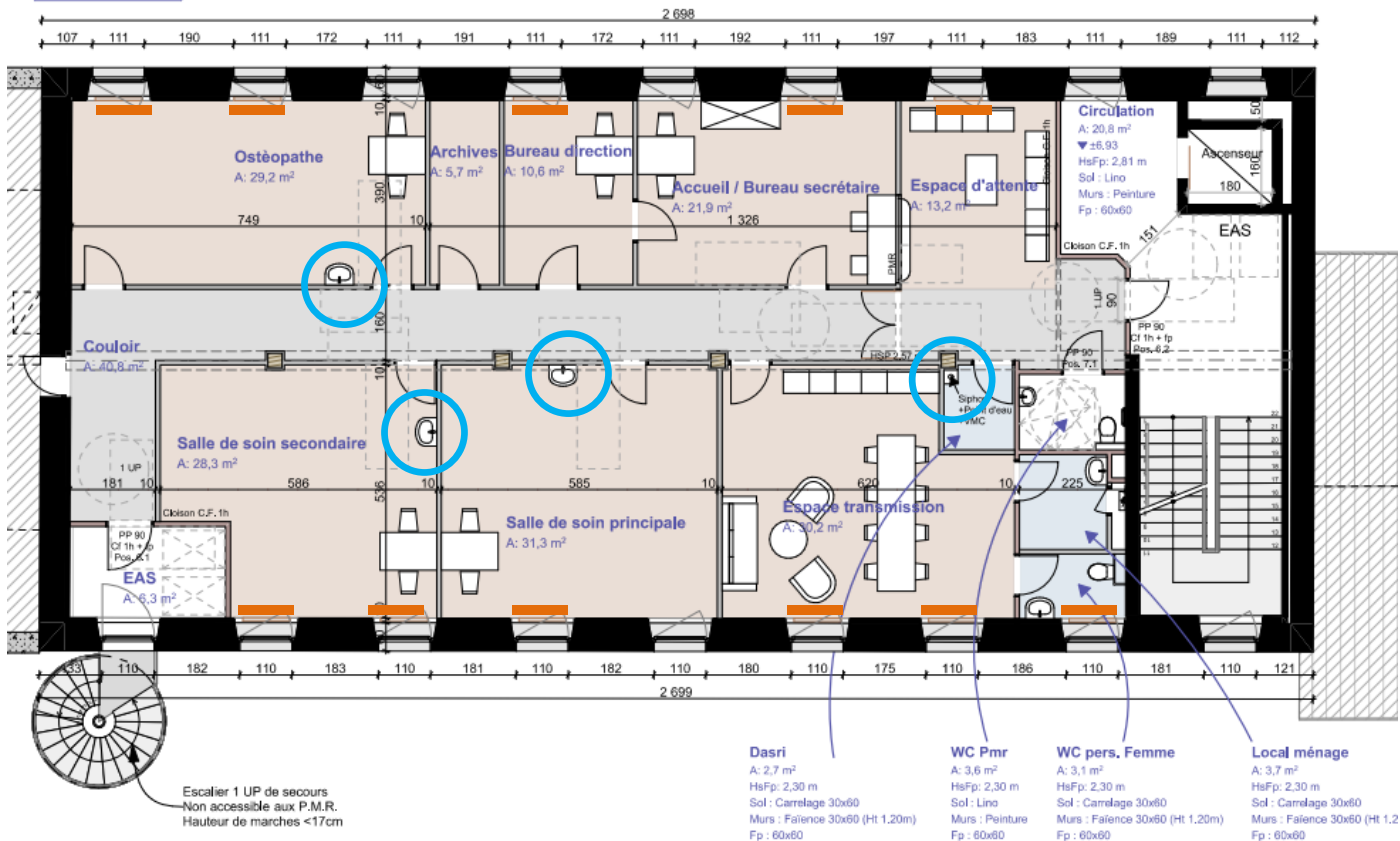
Les besoins du Pôle santé

- Le « pôle santé » est composé de 2 entités distinctes: la maison de santé et le centre de soins:
 - Maison de santé: 4 médecins sur site + 1 infirmière + des vacataires (demi-journée / journée de consultation).
 - Centre de soins: infirmiers + ostéopathe (+ diététicienne à venir)
- Les deux entités sont indépendantes.
- Chacune bénéficie d'un accueil physique.

Pôle santé – Centre de soins

Pôle santé R+2
ERP Type U
Effectif : 24 pers.
SDP: 263,3 m ²
▼ +6,93 m
Prestations générales :
HsFp: 2,81 m
Sol : Lino
Murs : Peinture
Fp : 60x60

Plan de faisabilité par AME – niveau R+2:



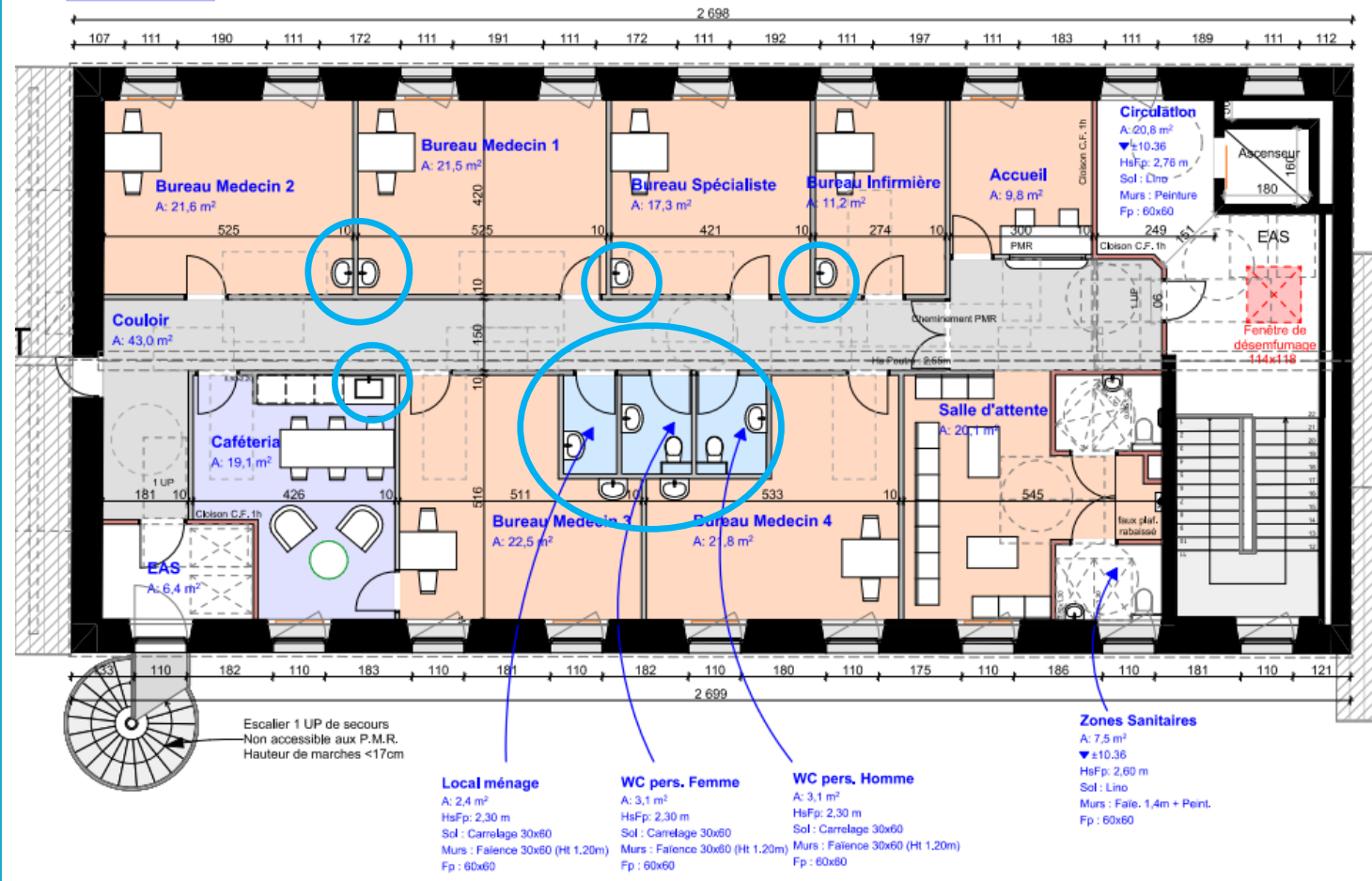
- Niveau actuellement cloisonné
-> cloisonnement à reprendre (vitrage intérieur, isolation acoustique faible)
- Espace transmission sert de salle de réunion et salle de détente
- Salles de soin= table et fauteuil d'examen, lavabo, plan de travail et rangements
- > Arrivée et évacuation à prévoir pour les lavabos = impact sur le niveau R+1 à minima
- Evolution des besoins: souhait d'intégrer un bureau pour une diététicienne (réduction de surface pour l'ostéopathe)
- ➔ Vigilance: trame des fenêtres et position des radiateurs

Pôle santé – Maison de santé

Création d'un pôle « santé et social » Sainte Marie aux Mines et maison des restos du cœur

Pôle médical R+3
 ERP Type U
 Effectif : 48 pers.
 SDP: 263,3 m²
 ▼±10,36 m
 Prestations générales :
 HsFp: 2,76 m
 Sol : Lino
 Murs : Peinture
 Fp : 60x60

Plan de faisabilité par AME – niveau R+3:



- Plateau actuellement vide
- Salles de soin= table et fauteuil d'examen, lavabo, plan de travail et rangements
- > Arrivée et évacuation à prévoir pour les lavabos = impact sur le niveau R+2 et R+1 à minima
- Equipements similaires entre « spécialiste » et « médecin »
- Les utilisateurs souhaitent des sanitaires distincts de la patientèle, idéalement éloignés de la salle d'attente.
- ➔ Vigilance: trame des fenêtres et position des radiateurs

BUDGET D'OPERATION

DESIGNATION DES OUVRAGES	u/ft	Q	PU	Prix Total
CURAGE				36 000
curage niveau 02	m²	225	90	20 250
curage niveau 03	m²	225	70	15 750
STRUCTURE				45 000
Provision renforcement des planchers	m²	450	100	45 000
AMENAGEMENT INTERIEUR				219 360
Sols	m²	450	85	38 250
Cloisonnement	m²	450	120	54 000
Faux plafonds	m²	450	90	40 500
Menuiserie intérieure acoustique	m²	450	45	20 250
Peintures	m²	450	40	18 000
plus value protection phonique des planchers	m²	450	100	45 000
Stores intérieurs	U	28	120	3 360
INSTALLATIONS SANITAIRES				59 700
Local ménage 02	U	1	5 000	5 000
lavabos 02	U	3	3 000	9 000
Rénovation sanitaires 02	U	2	800	1 600
Local ménage 03	U	1	3 500	3 500
Lavabos 03	U	6	3 000	18 000
Rénovation sanitaires 03	U	2	800	1 600
Création sanitaires clientèle	U	2	8 000	16 000
Office cafétéria	U	1	5 000	5 000
CHAUFFAGE - VENTILATION				118 220
Vérification / remplacement têtes thermostatiques	U	8	90	720
Ventilation double flux 02	m²	225	150	33 750
Ventilation double flux 03	m²	225	150	33 750
Provision rafraichissement adiabatique	Ens	2	25 000	50 000
ELECTRICITE				103 500
Eclairage LED	m²	450	90	40 500
Distribution électrique complémentaire	m²	450	50	22 500
Courants faibles	m²	450	90	40 500
SOUS-STATION				13 000
Curage sous-station sous-sol - traitement infiltrations	Ens	1	8 000	8 000
Hors amiante éventuel				0
Provision régulation des pompes et isolation thermique	Ens	1	5 000	5 000
ESTIMATION PREVISIONNELLE TRAVAUX				594 780

POLE SANTE STE MARIE AUX MINES				Quantité	PU HT	MONTANT
A TRAVAUX						594 780
TRAVAUX						594 780
B TOLERANCES ETUDES, OFFRES ET FIN DE CHANTIER						59 480
Tolérances études				5,0%	de A	29 740
Tolérance fin de chantier				5,0%	de A	29 740
C : HONORAIRES ET AUTRES DEPENSES						203 372
ETUDES PREALABLES						66 562
1 Conduite d'opération				ens	1	36 762
2 AMO Programmation				ens	1	15 000
3 Concours concepteurs (indemnisations)				ens	2	0
4 Enquête amiante				ens	1	10 000
5 Enquête géotechnique				ens	1	0
6 Relevé topographique				ens	1	0
7 Etudes diverses, tests étanchéité				ens	4	1 200
MAITRISE D'ŒUVRE						113 010
1 Maîtrise d'Œuvre				16,0%	de A	95 160
4 Maîtrise d'Œuvre Missions complémentaires				2,0%	de A	11 900
5 Pilotage et Coordination des travaux				1,0%	de A	5 950
AUTRES HONORAIRES						23 800
1 Contrôle technique bâtiment				1,0%	de A	5 950
2 Coordination Santé Sécurité				1,0%	de A	5 950
3 Assurance dommage ouvrage				2,0%	de A	11 900
EQUIPEMENTS						0
				Ens	1	0
AUTRES DEPENSES						0
1 Divers Reprographie Publicité				ens	1	0
2 Raccordements				ens	1	sans objet
D TOTAL HORS TAXES :					A + B + C	857 632
E Actualisations 2 ans * 3%				6%	de D	51 458
F BUDGET TOTAL HT					D + E	909 090
G TVA				20,00%	de F	181 818
H BUDGET TOTAL TTC					F + G	1 090 908
Arrondi à						1 091 000