

Annexe 4 :

ANNEXE 2 AU RAPPORT DU CNP SUR LES OPTIONS STRATEGIQUES 2023 – 2030
ESTIMATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION, TRANSFORMATION ET RÉNOVATION DU
SITE DE PRÉFARGIER

CNP - Options stratégiques 2023-30

ANNEXE 2

Estimation des coûts de construction, transformation et
rénovation du site de Préfargier

1 Préambule

Les coûts de rénovation de l'ensemble du patrimoine bâti existant du site de Préfargier sans projets de transformation sont estimés à 40.2 million (voir annexe 1). Cependant, même rénovés, ne répondront pas aux standards de prise en charge d'une structure hospitalière moderne.

Le CNP s'est alors adjoint les compétences de spécialistes en économie de la construction afin d'évaluer les coûts de réalisation d'une nouvelle vision architecturale du site de Préfargier en adéquation avec les besoins de la psychiatrie actuelle et future, dans le respect de l'héritage historique et culturel du site. Cette vision comporte la revalorisation des bâtiments historiques et le changement d'affectation pour certains, la démolition des bâtisses sans valeur architecturale et la construction d'un nouvel hôpital.

L'estimation a été effectuée sur la base des données et hypothèses suivantes :

- Le site de Préfargier compte actuellement 20'000 m² de surface de plancher, dont 4'700 non disponibles (combles et sous-sols actuellement sous-utilisés, voire inutilisables) et 13'000m² dévolus à des espaces de soins (hôpital, centre thérapeutique de jour, ambulatoire).
- Sur la base des besoins futurs, les surfaces totales de plancher nécessaires seront 23'000m² dont 13.110m² en nouvelles constructions. La construction d'un nouvel hôpital psychiatrique de 100 lits, selon les standards contemporains de prise en charge psychiatrique, requiert en effet 11'100m² de surface de plancher, d'autres surfaces seront construites pour la logistique, restauration et activités de formation. Les autres surfaces nécessaires à l'activité (consultations ambulatoires, bureaux administratifs etc.) seront intégrées dans les édifices existants maintenus.
- En fonction du règlement de la ZUP régissant la parcelle de terrain du site de Préfargier, le potentiel constructible actuel permet de construire, moyennant la démolition d'édifices vétustes et inadaptés, des édifices d'emprise au sol de maximum 8'765m² et de volume de 47'817 m³.
- Il est considéré le postulat typologique de la construction d'une plateforme enterrée de 8'500m² comprenant les sous-sols logistiques et un parking. Au-dessus, l'édifice hospitalier est d'un seul tenant sur 3 niveaux. Son emprise au sol est d'environ 4'500m² et le sous-sol est intégré à la plateforme.

2 Mode de calcul et descriptifs constructifs

Les coûts de construction sont séparés en trois catégories soit :

- **Travaux communs** : comprenant les démolitions d'édifices importants, les installations de chantier, les raccordements des viabilités, les aménagements extérieurs proches des édifices ;
- **Plateforme enterrée** : comprenant les locaux logistiques tels qu'un local introduction d'un chauffage à distance, des locaux de stocks divers et d'archivage chauffés et ventilés, une

buanderie et un quai de déchargement hors sol. Il est aussi inclus un parking souterrain et ses voies d'accès. La surface superfétatoire de la toiture de la plateforme est végétalisée.

- **Centre hospitalier** : édifice monolithique de 3 niveaux hors sol avec un ratio de surface de façades de 40% dont 60% de parties pleines. Les locaux de soins comprennent un ratio de 5% de locaux de soins intensifs et/ou carcéraux. Une superficie de 2100m² de locaux administratifs est admise. Le secteur des cuisines est inclus dans cet édifice. Le mode constructif répond aux exigences Minergie et l'édifice est muni d'un système de ventilation à double flux. La toiture est végétalisée et équipée de panneaux photovoltaïques. Les aménagements intérieurs correspondent aux critères d'exigences d'un EMS et un montant d'aménagements de CHF 20'000.--/lit est pris en considération.

Pour l'ensemble des estimations il a été compté des frais secondaires, des montants d'honoraires de mandataires et un poste de « divers et imprévus ». Les montants incluent la TVA.

Coûts estimatifs globaux

Travaux communs :	- démolitions et travaux préparatoires	CHF	3'505'000.—
	- aménagements extérieurs	CHF	1'720'000.—
	- Frais, honoraires, divers/imprévus	CHF	<u>1'090'000.—</u>
	- Sous total Travaux communs	CHF	6'315'000.—
Plateforme enterrée :	- travaux de construction	CHF	12'270'000.—
	- Frais, honoraires, divers/imprévus	CHF	<u>4'070'000.—</u>
	- Sous total Plateforme enterrée	CHF	16'270'000.—
Centre hospitalier :	- travaux de constructions	CHF	36'445'000.—
	- Frais, honoraires, divers/imprévus	CHF	<u>10'990'000.—</u>
	- Sous total Centre hospitalier	CHF	47'435'000.—
Rénovations restantes :	- travaux de constructions	CHF	21'870'000.—
	- Frais, honoraires, divers/imprévus	CHF	<u>9'190'000.—</u>
	- Sous total Rénovations restantes	CHF	31'060'000.—
Récapitulatif :	- Travaux communs	CHF	6'315'000.—
	- Plateforme enterrée	CHF	16'270'000.—
	- Centre hospitalier	CHF	<u>47'435'000.—</u>
	- Sous total Constructions nouvelles	CHF	<u>70'020'000.—</u>
	- Sous total Rénovation restantes	CHF	<u>31'060'000.—</u>
	TOTAL GENERAL	CHF	101'080'000.--