

15 juillet 2021

Le scénario zéro ou de Statu quo porte sur le strict périmètre de la rénovation technique des sites actuels de Bichat et Beaujon, notamment :

- Le gros entretien-renouvellement (GER) général sur les lots techniques
- La rénovation courante sur les lots de second œuvre, orientée notamment vers la résorption de la vétusté des locaux
- Le traitement des pathologies spécifiques telles que la présence d'amiante
- Le traitement lourd des lots techniques engagés dans les schémas directeurs de domaine et soumis aux autorités (incendie, électrique, accessibilité notamment)

Cette approche et le document qui en résulte constitue ainsi un socle des pré-requis pour poursuivre et pérenniser l'exploitation fiable et correcte des 2 sites de Bichat et Beaujon : remise en état, en sécurité ou en conformité réglementaire.

Afin de comparer cette alternative et la construction du nouvel ensemble CHUSOGPN, cette approche est complétée par le scénario d'une rénovation globale permettant de remettre Bichat et Beaujon aux **standards d'accueil, d'hébergement, de confort, de normes et pratiques sanitaires ou de conditions de travail** d'une opération neuve actuelle.

Pour atteindre ce standard global (28 lits par unité, chambres seules avec salle de bain) qui imprime le projet CHUSOGPN, une extension des ailes pour passer à 28 lits avec SDB est nécessaire et se rapprocher de la flexibilité des grands plateaux continus permise par une construction neuve.

- *L'équipement en ascenseurs insuffisant sur les 2 sites* doit être modernisé, les cabines remplacées et agrandies et leur nombre augmenter afin de répondre aux besoins du trafic vertical.

La Direction des travaux et de la maintenance estime ainsi le besoin à 2 nouveaux monte-visiteurs et 1 monte-charge logistique (à activité constante dans la tour de Bichat). Pour Beaujon, la situation est plus complexe et l'ensemble des montées devraient être remplacées par des cabines plus grandes : 4 MV, 5 MM, 3 logistiques idéalement en partie centrale et 2x2 logistiques depuis les quais.

A noter les limites suivantes :

- *L'accessibilité piéton aux hall d'accueil des 2 sites ne pourra structurellement être améliorée* et ne pourra être comparée à celle du futur ensemble : pente importante pour l'accès piéton sur les 2 sites actuels, distances au métro
- *L'accessibilité des véhicules des personnels est difficile sur les 2 sites* : la capacité (sous-sol et extérieurs) est insuffisante sur Bichat et le stationnement à Beaujon n'est pas structurable du fait de la composition de la parcelle, sauf à construire un très grand parking supplémentaire en sous-sol (nécessairement cuvelée du fait de la proximité altimétrique de la Seine)
- *En terme d'espaces végétalisés extérieurs accessibles aux personnels, les 2 sites sont très limités* : il s'agit d'une attente de plus en plus forte qui s'exprime désormais dans tous les appels à projets internes des hôpitaux (dispositif Fonds APRES, Espaces détente, Fondations). Dans les 2 cas, les espaces verts sont extrêmement défragmentés et sans comparaison avec les 2 unités proposés dans le futur ensemble

La réalisation d'une rénovation fonctionnelle et technique de Bichat et Beaujon en site occupé impacterait l'activité et les conditions d'accueil durant les travaux.

A titre d'exemple, la mise en oeuvre du schéma directeur incendie officiel de mise en sécurité incendie, consistant à des travaux d'isolement de zones à risque dans chacune des ailes de Bichat, n'a pu être réalisée car elle nécessite de vider chaque aile d'hospitalisation (30 au total) pendant 4 à 6 mois.

Par ailleurs, la plupart des opérations de travaux nécessitent un phasage en plusieurs étapes, de nombreux préalables, rocade, déplacements d'activité, fermetures de services, de nombreuses installations provisoires de chantier et dévoiement de parcours, coupures de réseaux.

Rénovation globale des sites Bichat / Beaujon

Ainsi, pour réaliser le scénario d'ampleur d'une rénovation globale, Bichat et Beaujon doivent être vidés partiellement ou totalement de manière successive vers un hôpital provisoire qui accueillerait les rocade, en proximité des sites actuels. Dans cette hypothèse, les travaux de mise à neufs se réaliseront, par étapes, en lien avec la libération des locaux. Après chaque opération de rénovation, les services réinvestissent des locaux neufs.

Nous proposons ci-après un scénario simplifié et optimisé ne prenant pas en compte la multiplicité des études techniques, organisationnelles et environnementales nécessaires pour confirmer la faisabilité d'un tel scénario et le décliner sur un plan opérationnel.

Sont entièrement rénovées les surfaces actuelles des 2 sites :

Bichat - Claude Bernard = 141 860 m² de SDPC (Surface de Plancher Construite) pour 208 533 m² de surfaces couvertes

Beaujon = 81 740 m² SDPC pour 125 094 m² de surfaces couvertes

Les travaux sont réalisés **par moitié** pour chaque site, en successifs avec services déménagés dans un hôpital provisoire de 60 000 m² SDPC.

Le coût au m² pour la réalisation de cet hôpital provisoire - *hors foncier non estimé à ce stade* - est estimé à 70 % du neuf du fait d'une structure optimisée totalement pré-fabriquée (soit 2 000 € HT/ m² SDPC).

Calendrier simplifié de réalisation de ce scénario :

Le délai d'études et travaux de l'hôpital de rocade provisoire de 60 000 m² y compris recherche du terrain est estimé à **6 ans**.

Au bout de 6 ans il est possible de déménager Bichat/ Beaujon par moitiés et de réaliser les travaux de mise à neuf dans chaque partie libérée.

Cela nécessite 4 rocade et 4 chantiers successifs : chaque cycle déménagement / chantier / réaménagement dans la partie rénovée est estimée au minimum à 4 ans.

Ainsi, si l'ensemble des chantiers s'enchaînent sans interruption, le délai nécessaire à la remise à neuf complète de Bichat/Beaujon est de 22 ans (6 + 4x4). Ce calcul fait abstraction de la vétusté technique des travaux réalisés dans ce cadre, après 10 ans pour la peinture, 15 ans pour les sols et les réseaux courants faibles, 20 ans pour les réseaux aérauliques et 25-30 ans pour les réseaux électriques HT-BT...

Estimation globale du scénario :

Le prix de mise à neuf au m² de Bichat / Beaujon est évaluable à 80 % du prix du neuf (2 800 € HT /m² SDPC base de référence projet HUSOGPN), en considérant qu'il intègre le désamiantage, des extensions nécessaires pour les ailes de la tour Bichat, l'augmentation du nombre d'ascenseurs etc.... En euros valeur actuelle prix de remise à neuf : 2 240 € HT /m² SDPC.

Coût travaux HT :

En intégrant le coût de l'hôpital de rocade, les coûts travaux de remise à neuf de Bichat / Beaujon sont estimés à :

$(60\,000\text{ m}^2 \times 2\,000\text{ €}) + (223\,700\text{ m}^2 \times 2\,240\text{ €}) = 620\,864\,000\text{ € HT}$ de coût travaux en euros actuels.

Pour calculer un coût complet (toutes dépenses confondues en valeur fin d'opération) - *hors foncier et hors équipement* - sur 22 ans comprenant la TVA, les frais de diagnostics et d'études, les frais et risques divers, l'inflation, dans les mêmes conditions que HUSOGPN, le coût travaux HT euros actuels est à multiplier par un coefficient estimé à 2,23 soit un coût complet estimé à ~1,4 milliard d'euros pour une livraison en 2043.

Ce scénario est à comparer avec le projet actuel cadré suivant les mêmes principes à ~900 millions d'euros pour une livraison en 2028

Synthèse surfaces et coûts

| | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Beaujon | 81 740 | m ² SDPC | | | |
| Bichat | 141 860 | m ² SDPC | | | |
| total m² traités | 223 600 | m ² SDPC | | | |
| | | | | | |
| | | | <i>ratios coût HT/m²</i> | | |
| Coût Tvx hôpital rocade | 60 000 | 2 000 | 120 000 000 | € HT Tvx | |
| Coût Tvx remise à neuf Bichat/Beaujon | 223 600 | 2 240 | 500 864 000 | € HT Tvx | |
| | | | | | |
| | total HT Tvx | | 620 864 000 | € HT Tvx valeur actuelle 2021 | |
| | total TDC VFE | | 1 387 594 071 | € TDC valeur finale 2043 | Coefficient TDC VFE / HT = 2.23 |
| | | | | | |
| | A comparer à | | 900 000 000 | € TDC valeur finale 2028 | |