

**RÉHABILITATION BÂTIMENT 750 ET 751
CONSTRUCTION DE GARAGES
AMENAGEMENT DE PLACES DE STATIONNEMENT
ET REPRISE DES VRD
CASERNE DE GENDARMERIE FOUQUE A LODEVE (34)**



OBJET : ÉTUDE DE FAISABILITE (V4 – MAI 2025)



1 . Contexte et objectifs

2 . Expression du besoin

3 . La mission

4 . Etude de la restructuration

Présentation du site

Présentation du contexte règlementaire

Présentation du projet

Restructuration du bâtiment 750 -751 scénario 2 (validation RPROG)

Aménagement de garages

Aménagement de stationnements aériens

Création de 114 places de stationnement

Réfection des voiries et réseaux de l'ensemble du site

5 . Synthèse

Synthèse financière du scénario validé

Synthèse juridique

Planning des travaux

6 . Conclusions

Contexte & objectifs

CONTEXTE

Dans le cadre de la **création de nouvelles unités de force mobiles, la caserne Fouque à Lodève (34)** a été retenue comme site d'accueil pour un Escadron de Gendarmerie Mobile supplémentaire.

Dans son courrier du **25 mai 2023** référencé 0592, la DEPAFI sollicite la SGAMI SUD pour conduire une **opération de Réhabilitation, de Construction de logements et de garages** conformément au plan pluriannuel exposé dans la note-express N° 17 540 – 30/03/2023 GEND/DSF/SDIL/B3PI du 30 mars 2023 et conformément à la fiche d'expression des besoins N°37583 du 21 décembre 2022. Le référentiel d'expression des besoins pour la création d'un **escadron de gendarmerie mobile** a été joint à cette demande.

La validation financière de l'opération a été actée fin 2023 ce qui a permis de **notifier un marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage aux cabinets MOTT MACDONALD et BATECO pour vérifier la faisabilité de ce projet** dans le respect du référentiel et des contraintes foncières (urbanisme, environnement, ABF...). Cette faisabilité a été remise en avril 2024 (V1) puis en décembre 2024 (V2) suite au retour du BAIGN (COPIL Septembre 2024). **A l'issue d'une réunion de travail avec le BAIGN en date du 06 mai 2025 et des scénarios validés par le RPROG dans son courriel du 12 mai 2025, une version 4 a été retravaillée par le conducteur d'opération (SGAMI-BRAIO).**

Le présent projet consiste à créer des appartements pour des escadrons de la Gendarmerie Mobile dans un bâtiment existant (Bâtiment 750-751) à construire des garages à aménager des places de stationnement et à reprendre les Voiries et Réseau Divers



Expression du besoin suite au COPIL

Point sur le nombre de logements

Dans le cadre de la **création de nouvelles unités de force mobiles**, la **caserne Fouque à Lodève (34)** a été retenue comme site d'accueil pour un EGM supplémentaire.

CONTEXTE

- 1 Escadron de Gendarmerie Mobile = 112 logements
- 2 EGM = 224 logements + 1 logement réversible = 225 logements

EXISTANT / ETAT DES LIEUX

- Le site actuel de LODEVE :
 - dispose de **16 logements**
 - La restructuration du bâtiment 750/751 projette la possibilité de construire **97 logements** (scénario validé) en s'appuyant sur l'étude de faisabilité d'Octobre 2016.
- Il demeure aussi un projet de relogement du Groupement Départemental situé à Lodève dans une emprise adjacente à celle de l'EGM vers un projet immobilier mené par la ville de Gignac est en cours (cf. courrier n°38609 du 13 décembre 2022 du commandant du GGD34 au commandant de la RGO.
Cette opération permettrait de libérer **18 logements** au profit de l'EGM de Lodève (échéance à reconfirmer avec la région gendarmerie)

→ **Le nombre de logements envisageables serait donc de 126 ou de 131.**

OBJECTIF

La répartition des logements à créer devra comprendre un logement T4 réversible

NOTA

- **Réflexion à mener pour bien calibrer le nombre de logements à créer**
- **Remarque BAIgn: Volonté d'identifier le nombre de logements qu'il est possible de construire avec un coût maîtrisé (neuf: priorité du coût /logement par rapport au nombre de logements)**
- **Une attention particulière sera à porter concernant le cadre de vie du site existant (espaces verts, possibilité d'y implanter des balcons ou non en fonction des remarques ABF...)**

La mission

La mission de l'Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage comprend la réalisation d'une étude de faisabilité pour la réhabilitation d'un bâtiment existant, afin de permettre la création de logements pour les effectifs de la Gendarmerie Nationale ainsi que des aménagements annexes.

Le projet se déroulera au niveau de la caserne de Fouque à Lodève (34). Les besoins fonctionnels exprimés par le MOA concernent la réhabilitation de la gendarmerie actuelle, comprenant:

- Restructuration des bâtiments n°750-751 afin d'intégrer 92 ou 97 logements.
- L'aménagement de **places de stationnement** pour les logements créés la reprise des réseaux
- La construction d'un **bâtiment** et de **garages** pour le stationnement des véhicules de service

Périmètre d'étude du projet



Étude de la restructuration de la gendarmerie actuelle



Présentation du site



Présentation du site existant

Localisation du site d'implantation

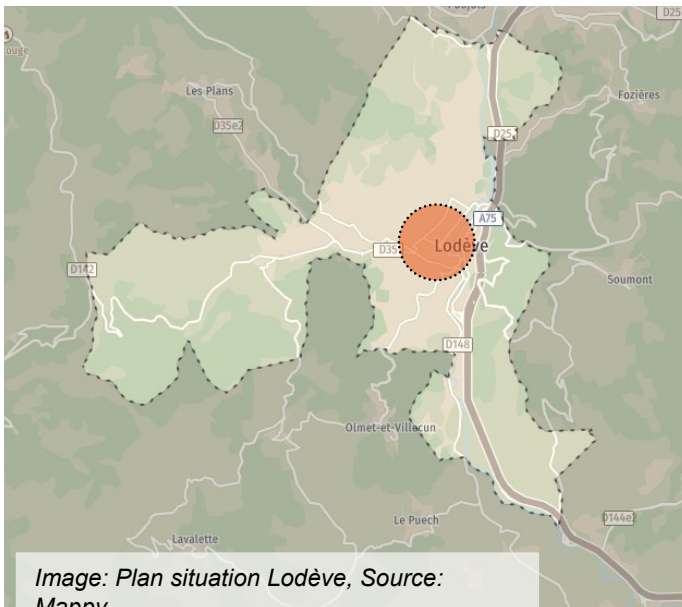


Image: Plan situation Lodève, Source: Mappy

- La commune de Lodève se situe en région Occitanie, dans le nord du département de l'Hérault, à 45 km de Montpellier par l'est et à 50 km de Béziers par le sud.



Image: Plan Lodève, Source: Google Maps

Présentation du site existant

Localisation du site d'implantation

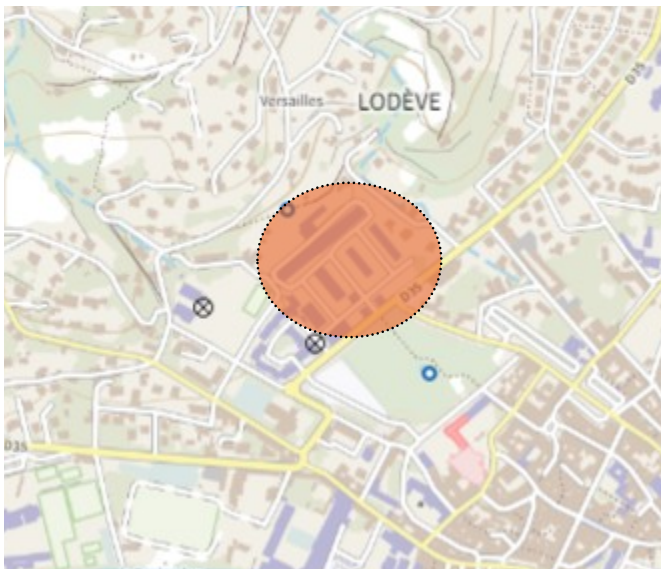
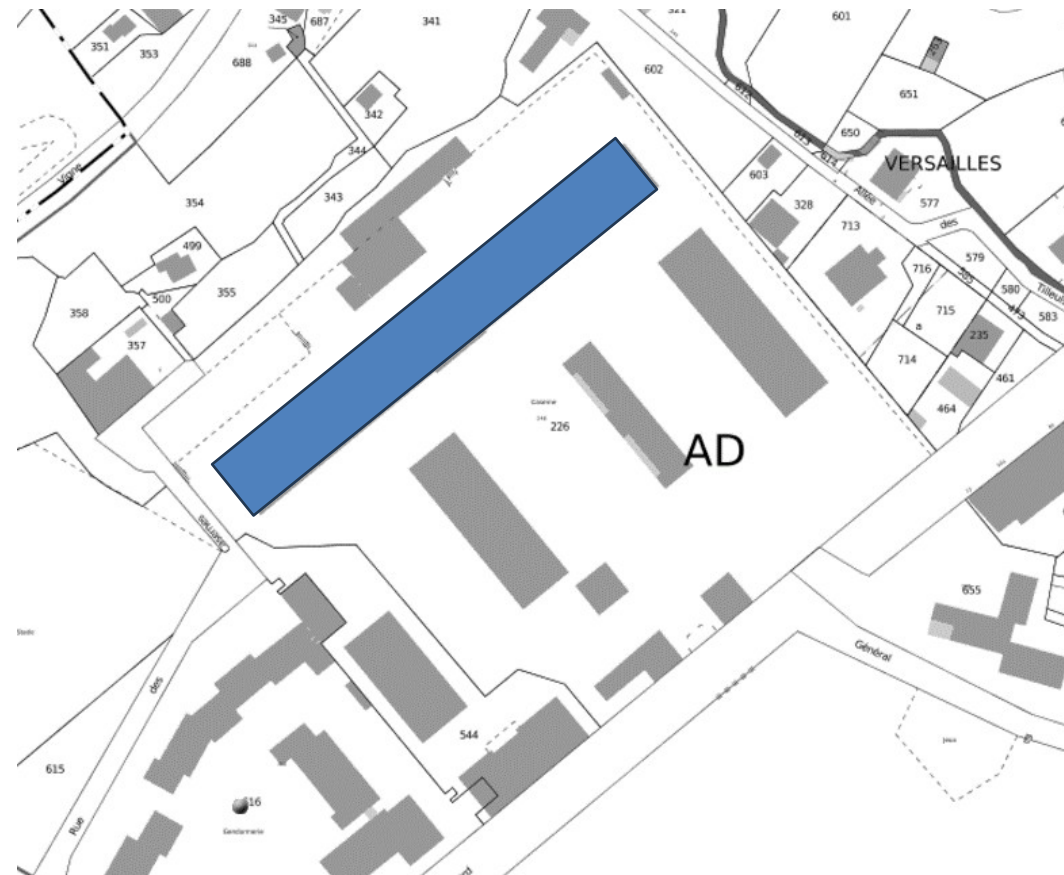


Image: Plan situation Caserne de Lodève, Source: Géoportail

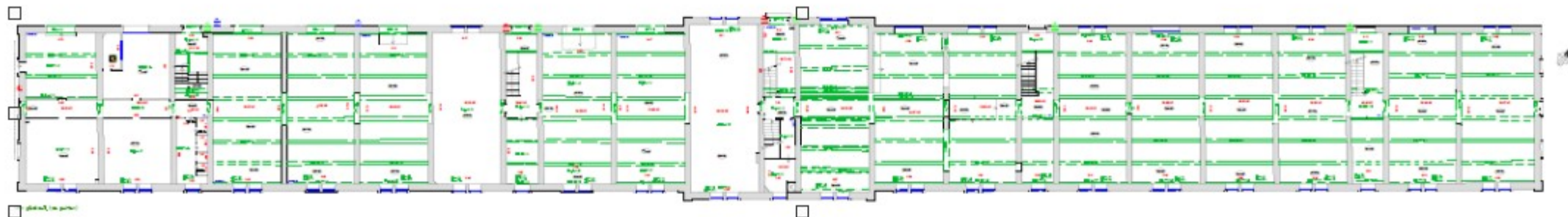
Le bâtiment 750 / 751 est existant sur la partie Nord- Ouest de la parcelle actuelle de la gendarmerie

Source: www.cadastre.gouv.fr





Bat 750 - 751



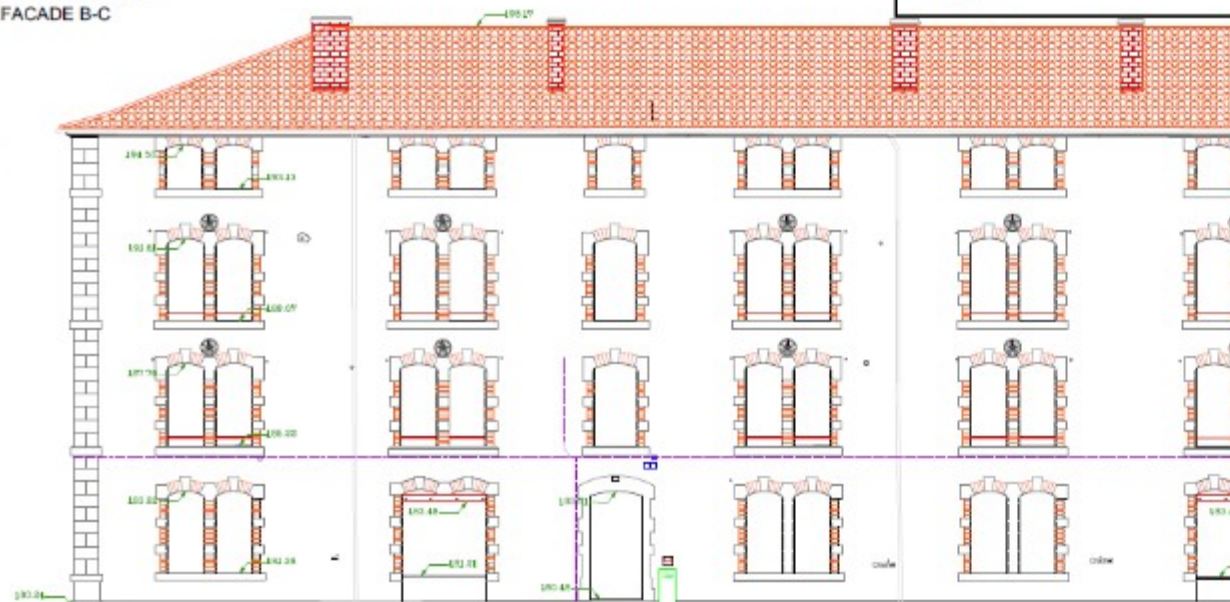


**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

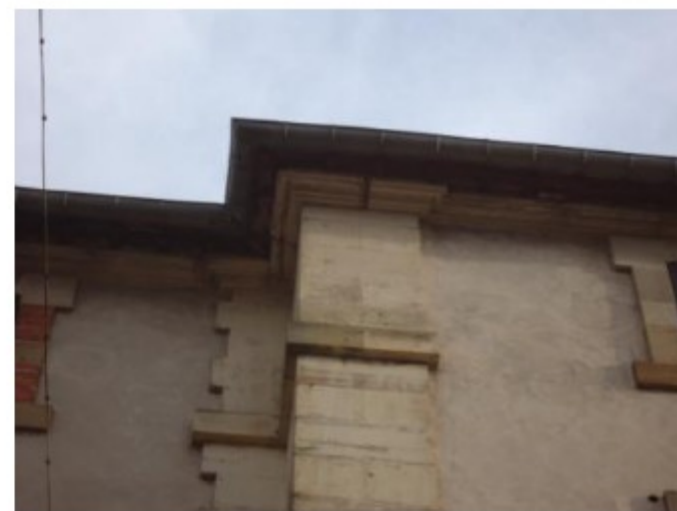
Département de l'Hérault
Commune de Lodève
Caserne Fouque
36, Boulevard du Général Leclerc
BÂTIMENTS 750 -751
FACADE B-C

B



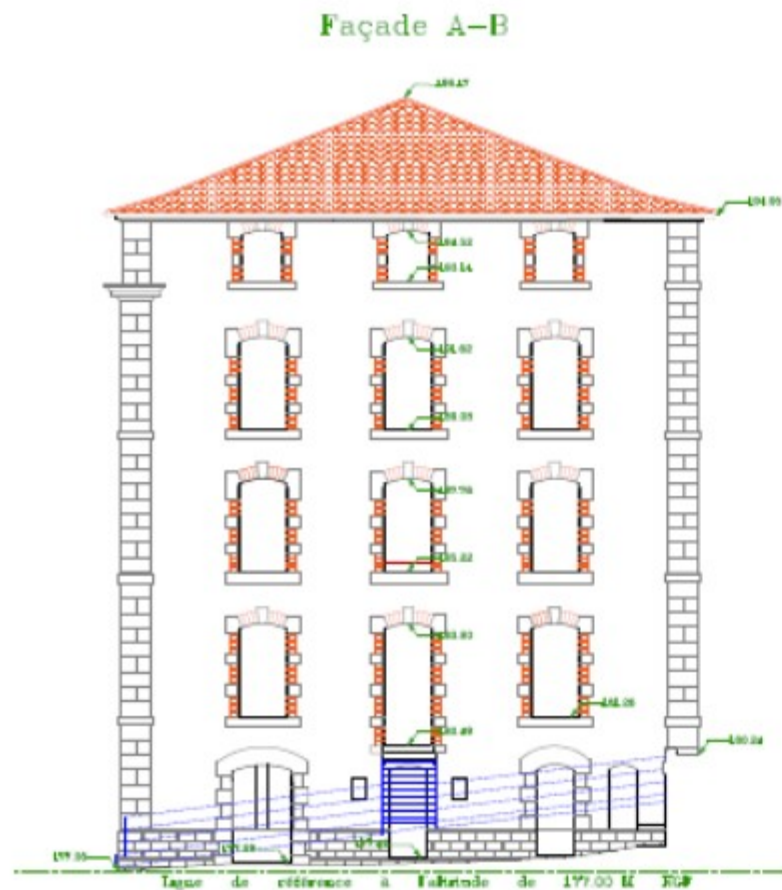
Département de l'Hérault
Commune de Lodève
Caserne Fouque
36, Boulevard du Général Leclerc
BÂTIMENTS 750 -751
FACADE B-C

Façade B-C



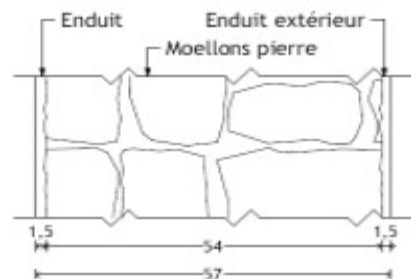
Etat des lieux techniques

Les murs

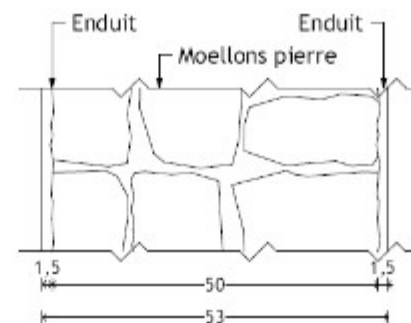


Bat 750 - 751

Epaisseur du mur variable selon les étages

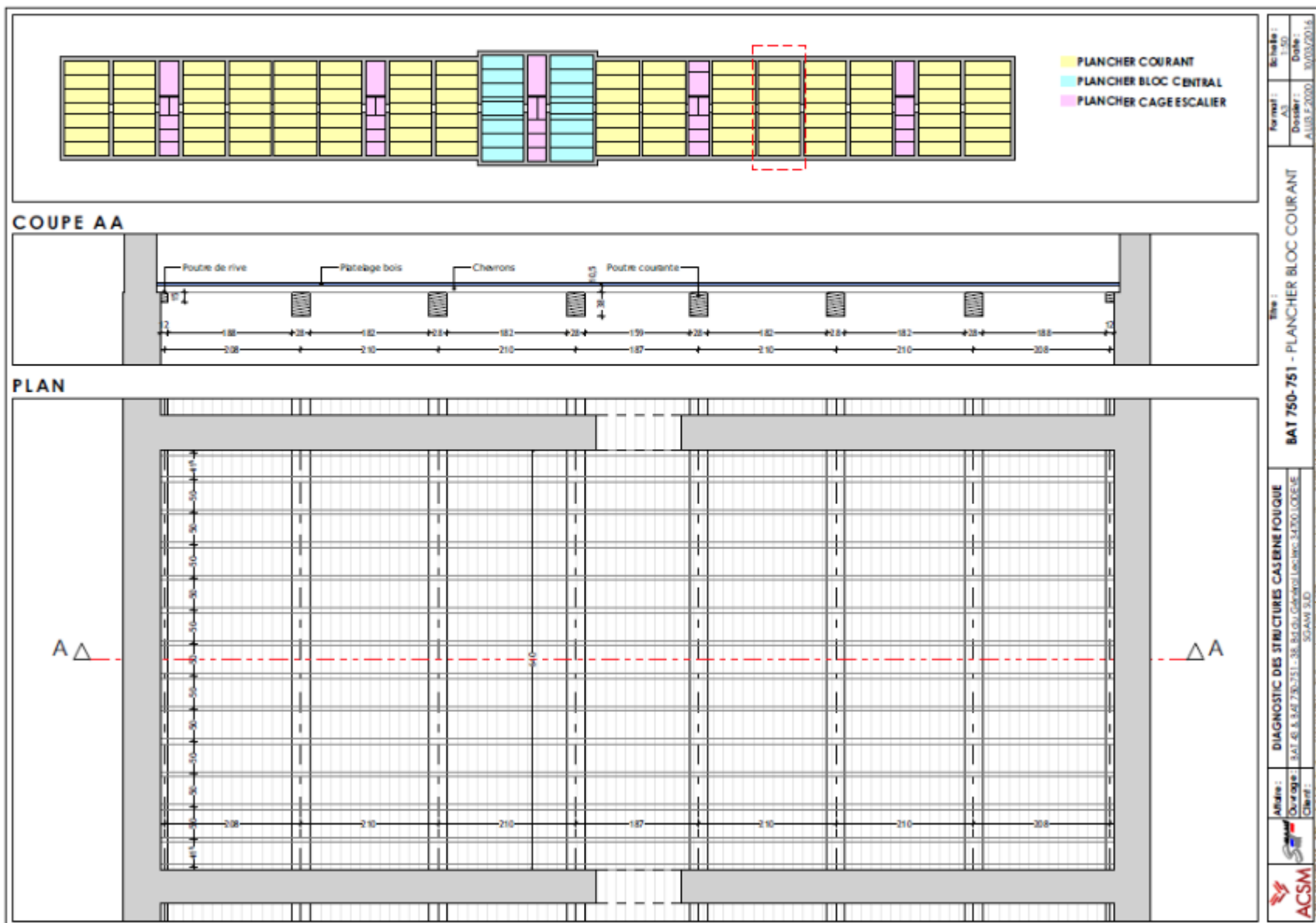


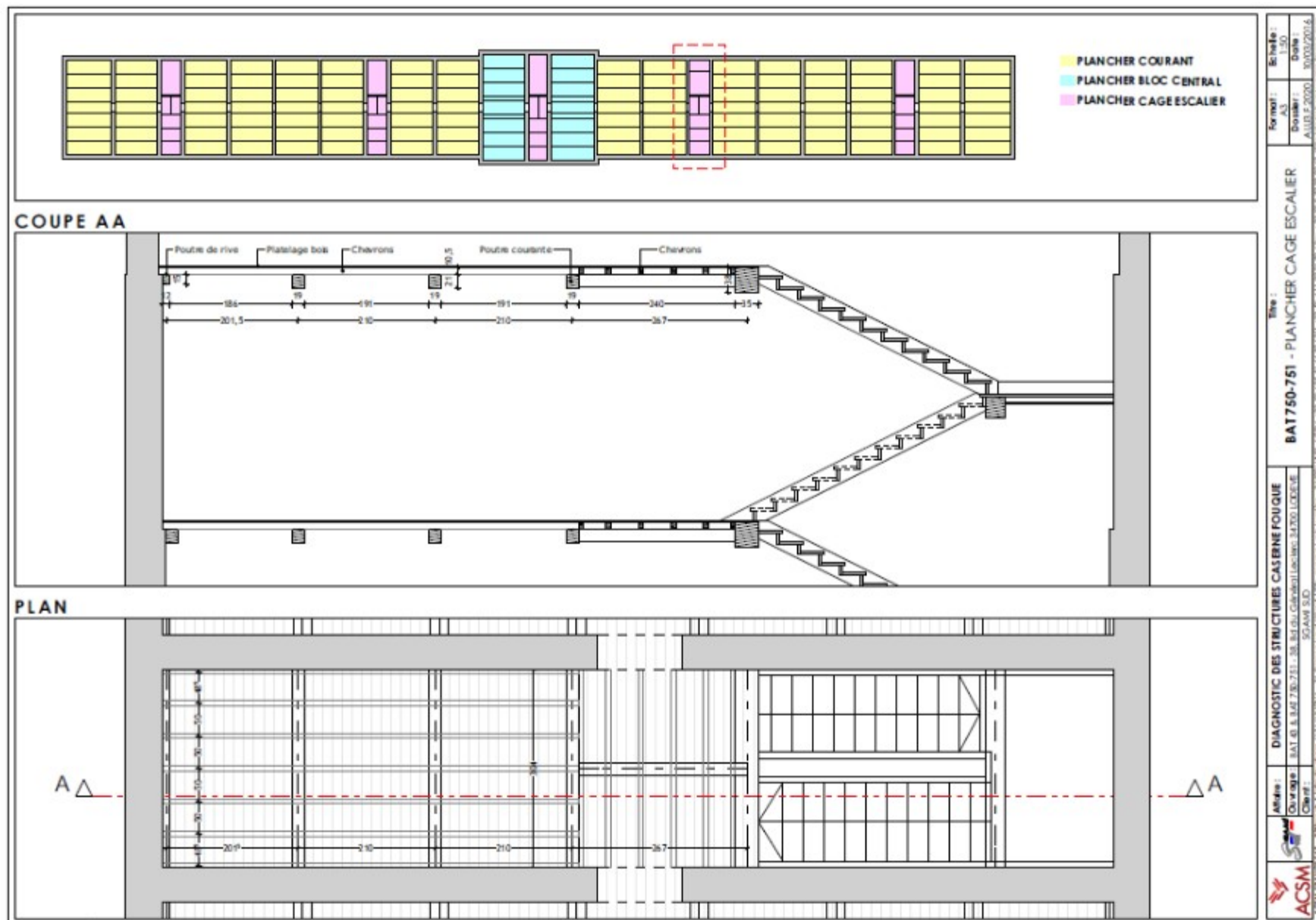
Epaisseur du mur variable selon les étages et les pièces due aux finitions rapportées



Les planchers

Bat 750 - 751

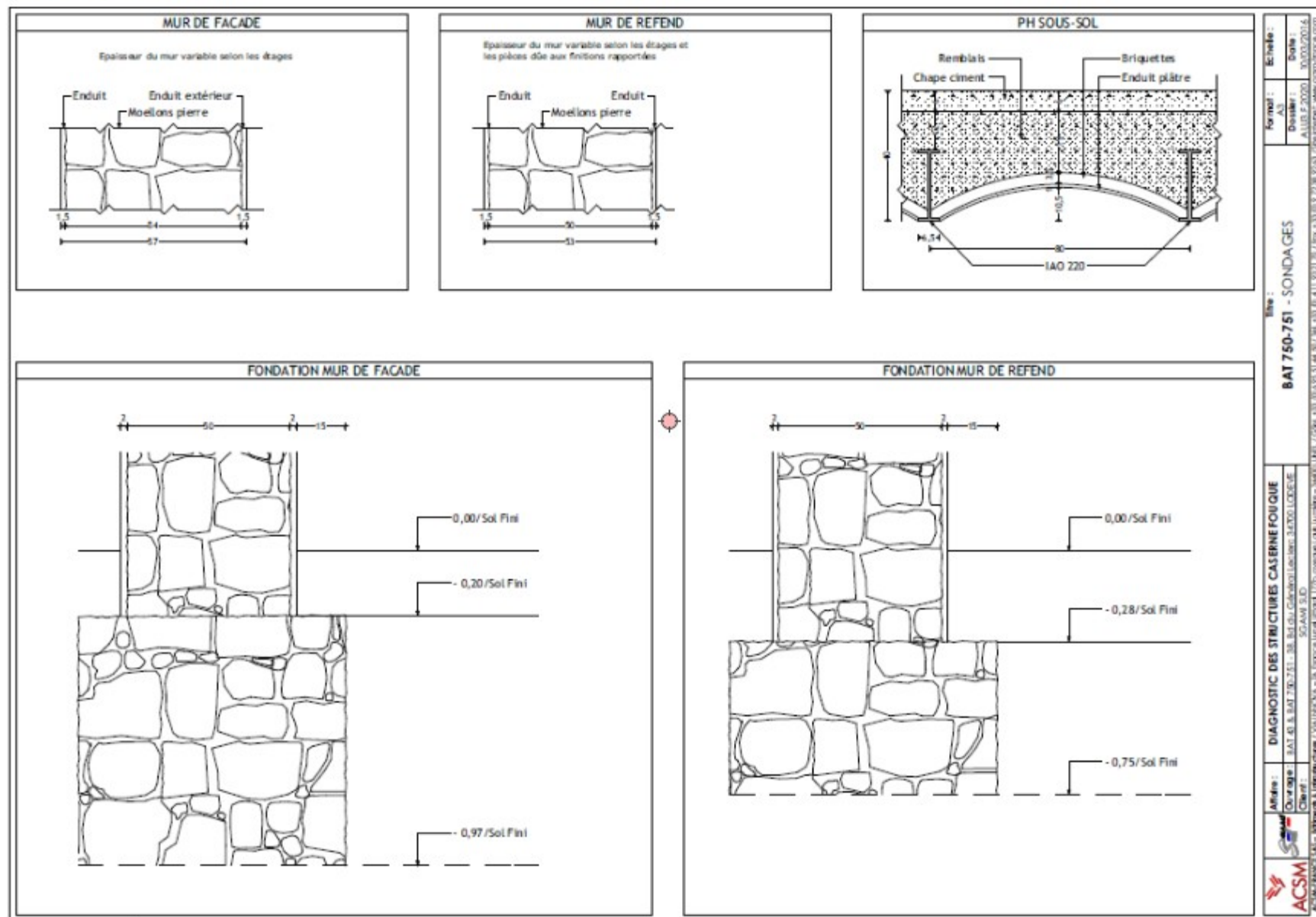




Etat des lieux techniques

Les murs et les fondations

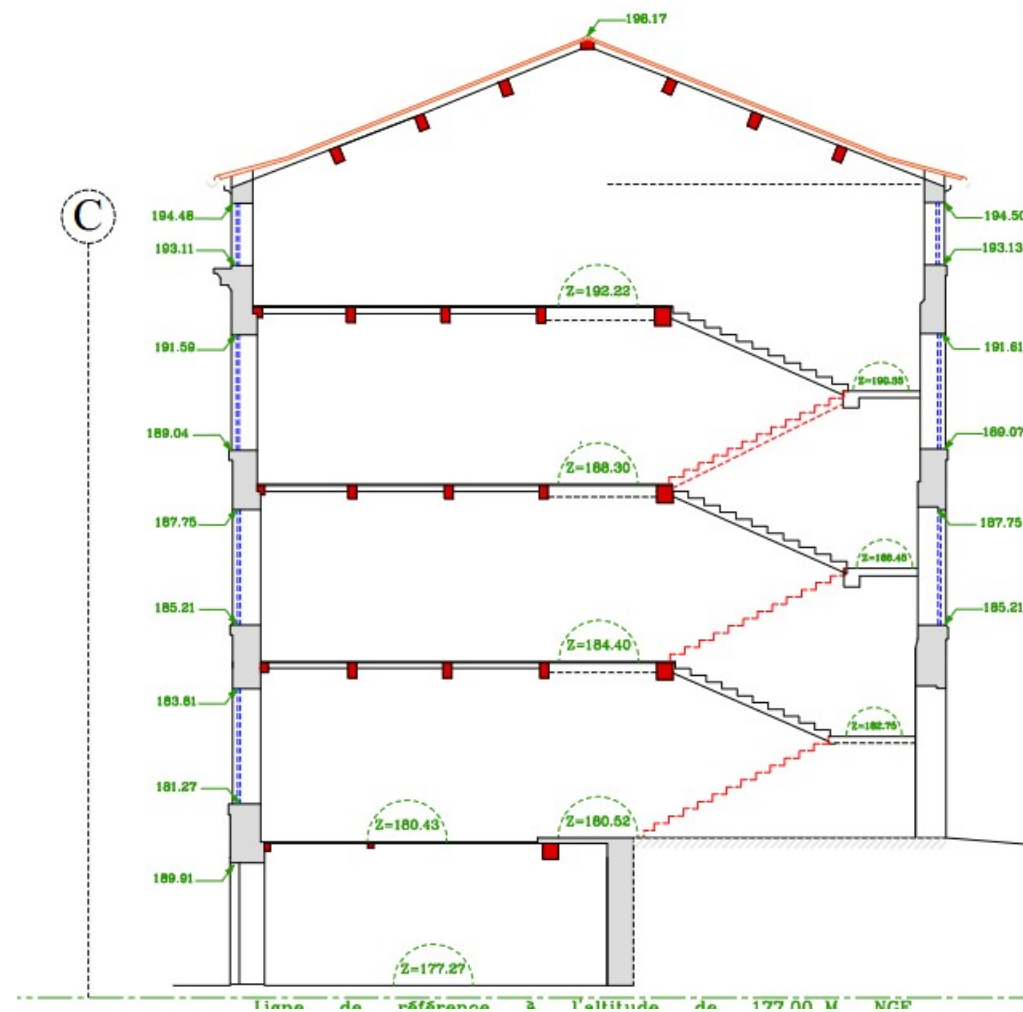
Bat 750 - 751



Projet : BAT 750-751 - SONDAGES	Format : A3	Echelle : 1/50
Client : CASERNE FOUQUE	Date : 30/03/2016	Projet : BAT 750-751 - SONDAGES
Adresse : 30000 NIMES	Projet : BAT 750-751 - SONDAGES	Projet : BAT 750-751 - SONDAGES



Coupe CC'





Vues sur l'existant

Bâtiment 750/751

Vues proches Nord / Sud



Vues lointaines



Vues intérieures



Vues sur l'existant

Aménagements des extérieurs

Présence d'une plateforme végétalisée surélevée derrière le bâtiment 750/751 – Côté Nord



Vues sur l'existant

Travaux annexes – Parking zone C

Vue du ciel



Vue lointaine






Présentation du contexte réglementaire



Extrait Zonage PLU – ZONE UB



 Secteur comportant des orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)

Étude de site

Géorisques de la parcelle



Image: Carte du zonage PPRN – Mouvements de terrain

Focus sur les données transmises par la DDTM :

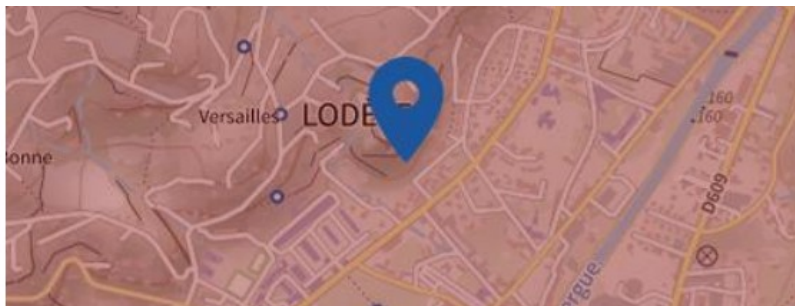
- ❖ Zone PPRI – Inondations
 - ❖ Zone de protection hors zone aléa
- ❖ Pas de PPRIF – Feux de forêt
- ❖ Porter à Connaissance :
 - ❖ Multirisques
 - ❖ Inondation
 - ❖ Minier
 - ❖ Feu de forêt
 - ❖ Mouvement de terrain

Les risques identifiés sur la parcelle sont:

- ❖ **Risque d'inondation**
- ❖ **Mouvement de terrain** : Éboulement lié à l'érosion et glissement de terrain
- ❖ **Radon: important**
- ❖ **Retrait / gonflement: modéré**
- ✓ Pas de risque de canalisation qui transporte des matières dangereuses
- ✓ Risque sismique: faible
- ✓ Pas de risque de pollution des sols

Risques non documentés:

- ❖ **Risque de feu de forêt**



Légende :

Cave	Carrière	Naturelle	Indéterminée
Galerie	Ouvrage Civil	Ouvrage militaire	Puits
Souterrain	Glissement	Erosion des berges	Effondrement
Coulee	Eboulement		

Étude de site – Risques naturels

Extrait du rapport de diagnostic – Phase 2 (2016)

Extrait du Plan d'occupation des Sols:

- **Gestion des eaux pluviales**

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe, et sans stagnation des eaux pluviales, vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

✓ **Alerte sur le projet: notamment pour les aménagements des extérieurs (perméabilité des espaces extérieurs) et la construction des garages (surface imperméabilisées)**

- **Aménagements extérieurs**

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.

Étude de site – Patrimoine

Géorisques de la parcelle

Le bâtiment 750/751 est un édifice considéré comme exceptionnel par les Architectes des Bâtiments de France

Classement patrimonial	Site existant
Sites patrimoniaux remarquables*	X
Zone de protection au titre des abords de monuments historiques (AD1) – périmètre MH	X

*Définition

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Impacts sur le projet:

- Obligation d'une prise en compte dans la définition des documents d'urbanisme ;
- Expertise de l'architecte des Bâtiments de France pour les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- Possibilité d'avantages fiscaux et d'aide pour les travaux.



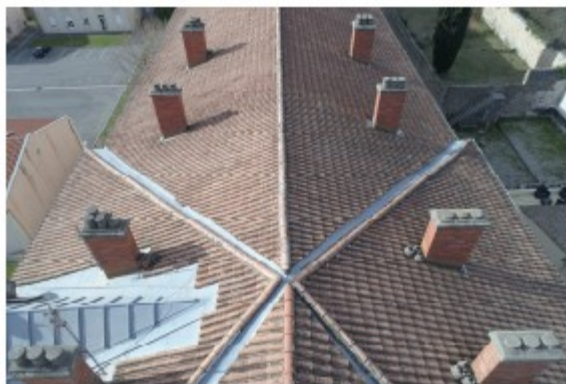
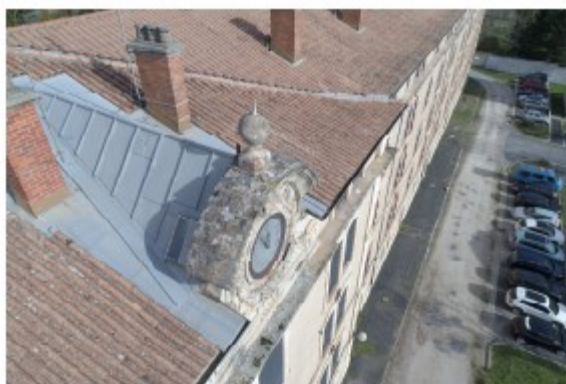
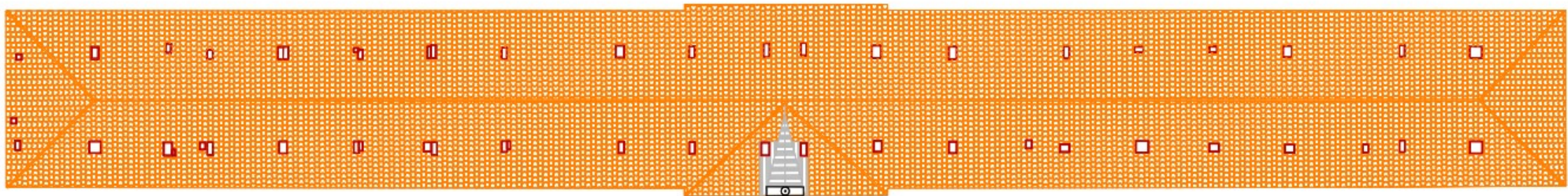


Présentation du projet



La charpente est constituée de pannes de bois 23x34 d'une portée de 6 à 6,5 m espacées tous les 2 m et reposant sur des refends, Les extrémités contre les pignons sont constituées de 1/2 fermes, Les chevrons 7x 9 recoivent la couverture, des traces d'humidité sur la partie centrale ainsi que sur les noues et arrêtières sont apparentes, des chevrons seront à remplacer.

La couverture est constituée de tuiles à emboîtement type TEGUSOL de chez Lafarge avec de nombreux défauts constatés, Une renovation sera envisagée avec une reprise des noues- arrêtières et des sorties de souches. Les gouttières et les descents d'Eaux Pluviales seront à remplacer,



Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 2 validé par le Responsable de Programme

Scénario 2

Aménagement de **97 logements Surfaces de Plancher de l'ensemble du Bâtiment 9 716 m2.**

Coût des travaux pour création des logements : 15 295 669,60 € HT soit 18 354 803,52 € TTC

Lors de la première étude de faisabilité en Octobre 2016 ces travaux étaient estimés à 11 315 000 € HT avec un indice BT 01 de 104,89 / le dernier indice BT 01 connu est de 132,10 soit une variation de 25,94 %, ainsi le coût des travaux sur cette base originelle actualisée serait de 14 250 276,50 € HT, en cohérence avec notre nouvelle estimation tenant compte également de l'évolution de certaines prestations.

Coût total Toutes Dépenses Confondues 19 101 716,37 € HT soit 22 922 059,64 € TTC

Ratio travaux en € HT / m² de SDP de **1 574,28**

Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC / m² de SDP **2 359,21**

Coût par appartements en € TTC Toutes Dépenses Confondues **236 309,89**

Type	Localisation						Nombre	Surface de Plancher Totale	Surface logements	Surface Totale des logements
	Aérien	Sous Sol	Rdc	R+1	R+2	R+3				
T2			8	12	12	8	40		53	2 120
T2 Duplex						6	6		50	300
T3			11	6	6	0	23		73	1 679
T3 Duplex						5	5		77	385
T4			3	6	6	1	16		91	1 456
T4 Duplex						6	6		93	558
T5									113	0
T5 Duplex										
T6									131	0
T6 Duplex						1	1		131	131
Vélos poussettes		5								
Caves		97								
Surfaces de plancher		1137	2081	2032	2048	2418		9 716		
Nombre de stationnement	146									
			22	24	24	27	97			6 629

Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 2

Scénario 2

Aménagement du sous-sol création de caves et de de locaux dédiés aux vélos et aux poussettes



Cadre Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Réhabilitation Bâtiment 750 - 751 (Caves- Avril 2025)								
TRAVAUX	Unités	Prix Unitaires	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Gros Œuvre structure			350,00 €	352,40 €	0,70	246,68 €	1 137	280 475,89 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	1 137	15 111,35 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	0,50	33,00 €	1 137	37 520,81 €
Brise soleils orientables								0,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,30	25,65 €	1 137	29 169,49 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	1 137	85 997,34 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	0,50	50,14 €	1 137	57 011,02 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	1 137	111 171,48 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	0,30	17,38 €	1 137	19 764,96 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	1 137	34 664,53 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	1 137	100 627,88 €
Electricité courants faibles								0,00 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	0,50	79,17 €	1 137	90 015,59 €
Plomberie Sanitaires								0,00 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	1 137	6 868,80 €
Montant Total des Travaux (€HT)								868 399,14 €
Ratio €HT Travaux / m2								763,76 €

Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 2

Scénario 2

Aménagement du Rez de Chaussée création d'appartements

Rez de Chaussée			
Type	Nombre	Surface logements	Surface Totale des logements
Logements			
T2	8	53	424
T3	11	73	803
T4	3	91	273
T5	0	113	0
T6	0	131	0
Surface Habitable			1 500
Surface de Plancher			2 081
Taux de conversion			1,39
Nombre de stationnement			33
	22		



Cadre Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Réhabilitation Bâtiment 750 - 751 (Rdc - Avril 2025)								
TRAVAUX	Unités	Prix Unitaires	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Gros Œuvre structure			350,00 €	352,40 €	1,30	458,12 €	2 081	953 350,19 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	2 081	27 657,63 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	1,50	99,00 €	2 081	206 017,93 €
Brise soleils orientables	21	800,00 €					2 081	16 800,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	2 081	41 067,39 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	2 081	157 397,07 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	1,50	150,42 €	2 081	313 034,11 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	2 081	203 472,17 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	1,30	75,33 €	2 081	156 758,01 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	2 081	63 444,93 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	2 081	184 174,69 €
Electricité courants faibles			33,75 €	33,98 €	1,00	33,98 €	2 081	70 715,54 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	1,20	190,01 €	2 081	395 403,56 €
Plomberie Sanitaires			101,50 €	102,20 €	1,00	102,20 €	2 081	212 670,43 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	2 081	12 571,65 €
Montant Total des Travaux (€HT)								3 014 535,30 €
Ratio €HT Travaux / m2								1 448,60 €

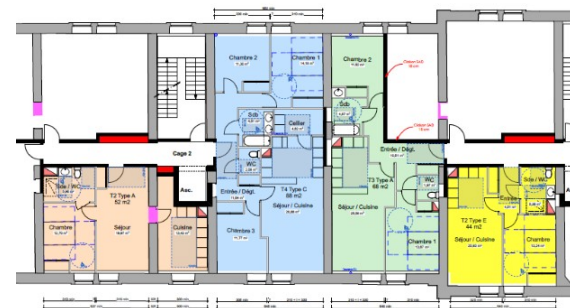
Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 2

Scénario 2

Aménagement du 1^{er} étage création d'appartements

1 ^{er} étage			
Type	Nombre	Surface logements	Surface Totale des logements
Logements			
T2	12	53	636
T3	6	73	438
T4	6	91	546
T5	0	113	0
T6	0	131	0
Surface Habitable			1 620
Surface de Plancher			2 032
Taux de conversion			1,25
Nombre de stationnement			36
	24		



Cadre Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Réhabilitation Bâtiment 750 - 751 (1° étage - Avril 2025)								
TRAVAUX	Unités	Prix Unitaires	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Gros Œuvre structure			350,00 €	352,40 €	1,50	528,60 €	2 032	1 074 117,99 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	2 032	27 006,40 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	1,30	85,80 €	2 032	174 344,69 €
Brise soleils orientables	21	800,00 €					2 032	16 800,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	2 032	40 100,40 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	2 032	153 690,94 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	1,50	150,42 €	2 032	305 663,29 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	2 032	198 681,14 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	1,30	75,33 €	2 032	153 066,93 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	2 032	61 951,03 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	2 032	179 838,04 €
Electricité courants faibles			33,75 €	33,98 €	1,00	33,98 €	2 032	69 050,44 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	1,20	190,01 €	2 032	386 093,25 €
Plomberie Sanitaires			101,50 €	102,20 €	1,00	102,20 €	2 032	207 662,81 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	2 032	12 275,63 €
Montant Total des Travaux (€HT)								3 060 342,98 €
Ratio €HT Travaux / m2								1 506,07 €

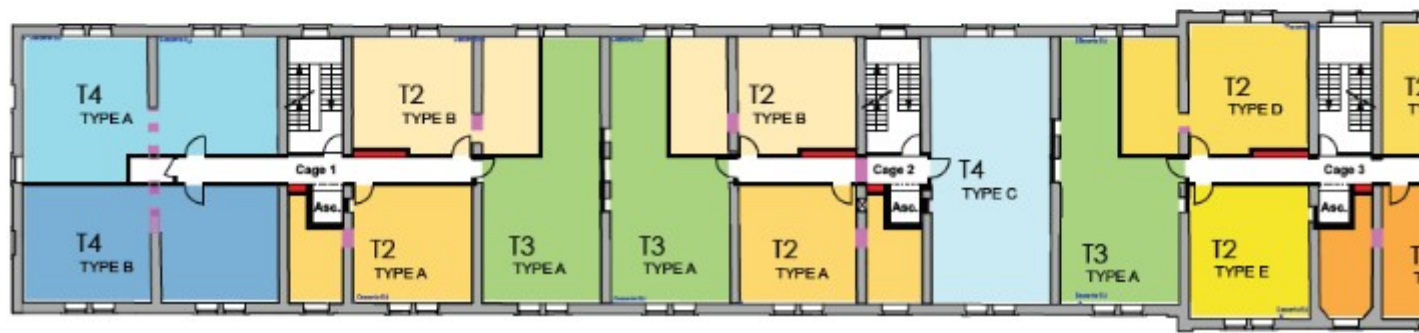
Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 2

Scénario 2

Aménagement du 2^e étage création d'appartements

2 ^e étage			
Type	Nombre	Surface logements	Surface Totale des logements
Logements			
T2	12	53	636
T3	6	73	438
T4	6	91	546
T5		113	0
T6		131	0
Surface Habitable			1 620
Estimation Surface de Plancher			2 048
Taux de conversion 1,30			1,26
Nombre de stationnement			36
	24		



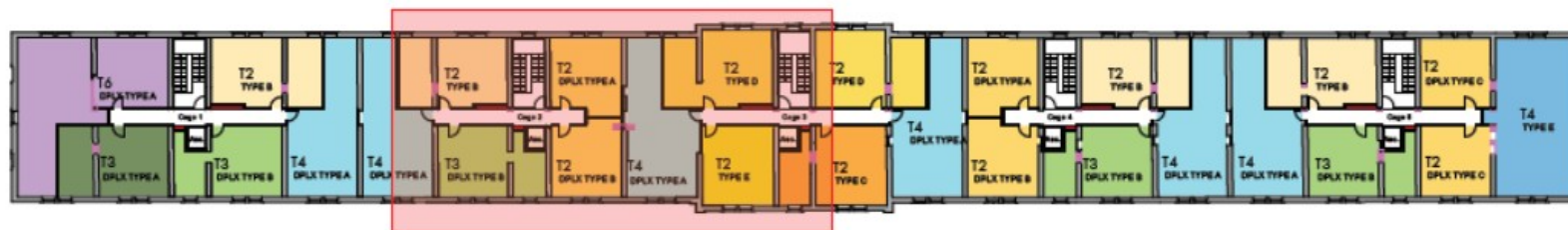
Cadre Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Réhabilitation Bâtiment 750 - 751 (2° étage - Avril 2025)								
TRAVAUX	Unités	Prix Unitaires	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Gros Œuvre structure			350,00 €	352,40 €	1,50	528,60 €	2 048	1 082 575,61 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	2 048	27 219,04 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	1,30	85,80 €	2 048	175 717,49 €
Brise soleils orientables	21	800,00 €					2 048	16 800,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	2 048	40 416,16 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	2 048	154 901,10 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	1,50	150,42 €	2 048	308 070,09 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	2 048	200 245,56 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	1,30	75,33 €	2 048	154 272,18 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	2 048	62 438,84 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	2 048	181 254,09 €
Electricité courants faibles			33,75 €	33,98 €	1,00	33,98 €	2 048	69 594,15 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	1,20	190,01 €	2 048	389 133,35 €
Plomberie Sanitaires			101,50 €	102,20 €	1,00	102,20 €	2 048	209 297,95 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	2 048	12 372,29 €
Montant Total des Travaux (€HT)								3 084 307,89 €
Ratio €HT Travaux / m2								1 506,01 €

Restructuration du bâtiment 750 / 751

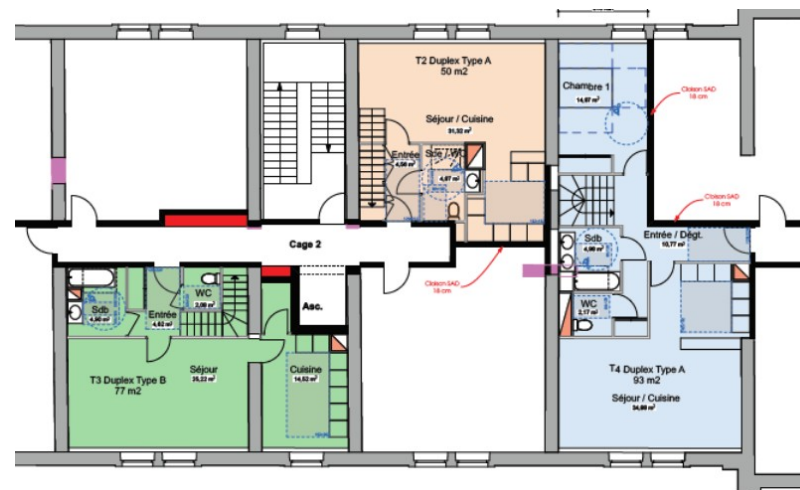
Aménagement de logements Scénario 2

Scénario 2

Aménagement du 3^e étage création d'appartements



3 ^e étage			
Type	Nombre	Surface logements	Surface Totale des logements
Logements			
T2	8	53	424
T2 Duplex	6	50	300
T3	0	73	0
T3 Duplex	5	77	385
T4	1	91	91
T4 Duplex	6	93	558
T5	0		0
T6	0		0
T6 Duplex	1	131	131
Surface Habitable			1 889
Estimation Surface de Plancher			2 418
Taux de conversion			1,28
Nombre de stationnement			41
	27		



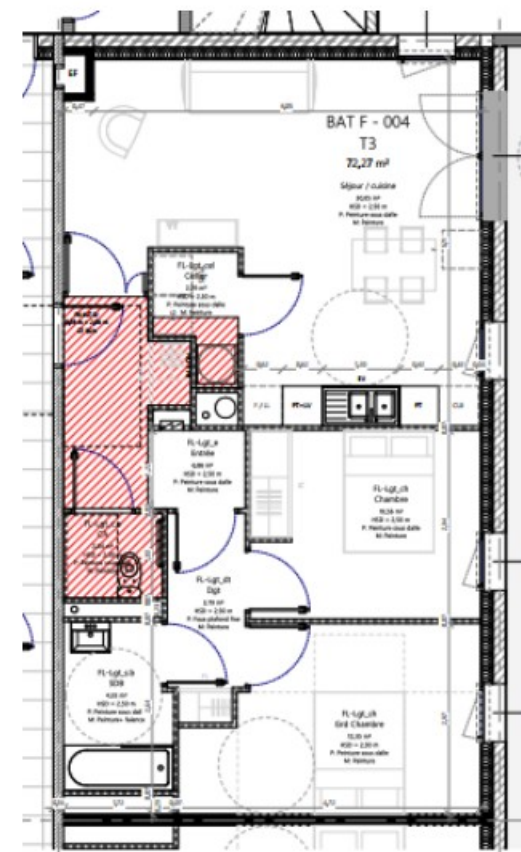
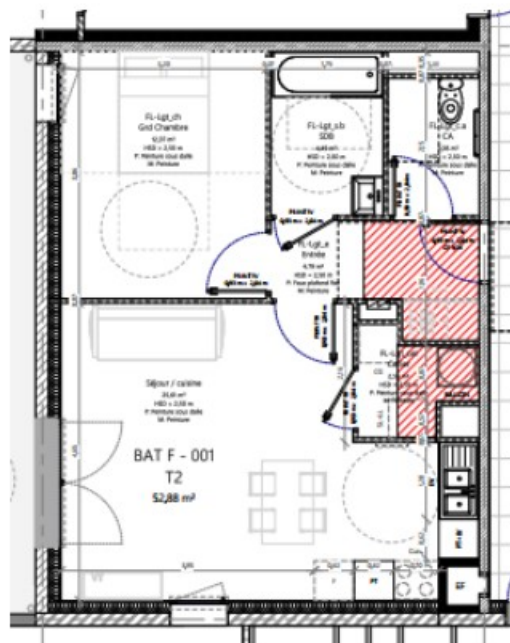
Cadre Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Réhabilitation Bâtiment 750 - 751 (3 étage - Avril 2025)								
TRAVAUX	Unités	Prix Unitaires	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Gros Œuvre structure			350,00 €	352,40 €	1,50	528,60 €	2 418	1 278 158,12 €
Révision et rénovation de la couverture			68,50 €	68,97 €	1,30	89,66 €	2 418	216 799,96 €
Isolation des combles laine de roche 200 mm			25,79 €	25,97 €	1,00	25,97 €	2 418	62 788,00 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	2 418	32 136,55 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	1,30	85,80 €	2 418	207 463,32 €
Brise soleils orientables	21	800,00 €						16 800,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	2 418	47 717,90 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	2 418	182 886,17 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	1,50	150,42 €	2 418	363 727,28 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	2 418	236 422,73 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	1,30	75,33 €	2 418	182 143,62 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	2 418	73 719,29 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	2 418	214 000,19 €
Electricité courants faibles			33,75 €	33,98 €	1,00	33,98 €	2 418	82 167,31 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	1,20	190,01 €	2 418	459 435,76 €
Plomberie Sanitaires			101,50 €	102,20 €	1,00	102,20 €	2 418	247 110,57 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	2 418	14 607,52 €
Montant Total des Travaux (€HT)								3 918 084,29 €
Ratio €HT Travaux / m2								1 620,38 €

Restructuration du bâtiment 750 / 751 97 logements

Détail de l'ensemble des coûts

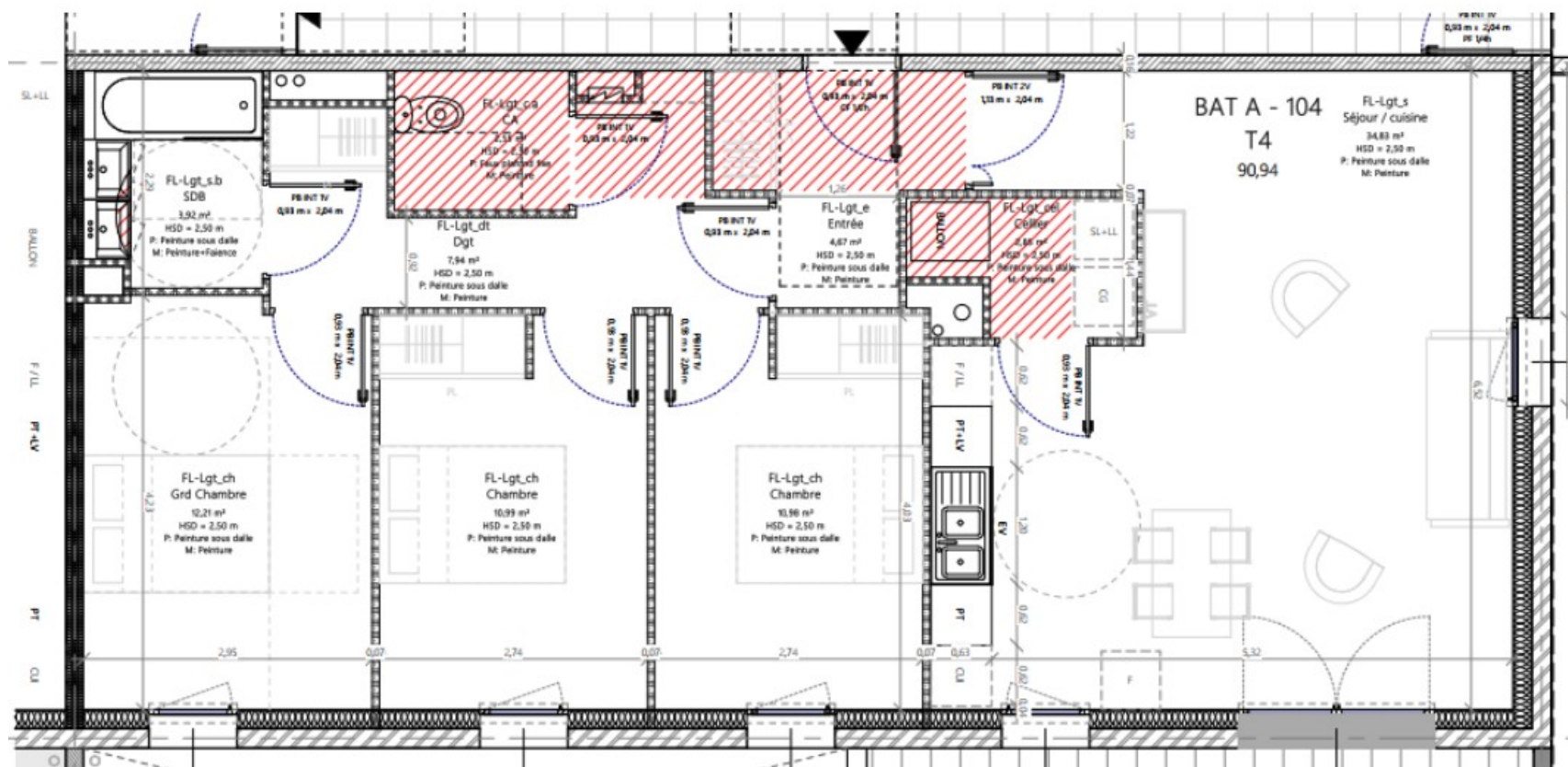
Cadre Financier de Décomposition du Coût des travaux Toutes Dépenses Confondues - Réhabilitation bâtiment 750-751 (Avril 2025) 97 Logements			
Détail des Prestations			Montant HT
Réhabilitation Bâtiment 750-751	Installations de chantier		350 000,00 €
	Reprise des éléments de façade (enduit à la chaux)		450 000,00 €
	Désamiantage		150 000,00 €
	Installation d'ascenseurs		400 000,00 €
	Rénovation du sous-sol		868 399,14 €
	Rénovation du Rez de chaussée		3 014 535,30 €
	Rénovation 1 ^{er} étage		3 060 342,98 €
	Rénovation 2 nd étage		3 084 307,89 €
	Rénovation 3 rd étage		3 918 084,29 €
Sous Total Réhabilitation bâtiment 750-751			15 295 669,60 €
Marché de Maîtrise d'Oeuvre		12%	1 835 480,35 €
Géomètre relevés topographiques			3 500,00 €
Etudes géotechniques G1/G2AVP et PRO			15 000,00 €
Diagnostic amiante et Plomb			5 000,00 €
Diagnostic Radon			2 500,00 €
Diagnostic structurel			25 000,00 €
Etudes historique et diagnostic général			25 000,00 €
Frais de publicité			3 000,00 €
Frais de raccordement concessionnaires			20 000,00 €
Détection de réseaux et géoréférence			7 500,00 €
Contrôleur technique			152 956,70 €
Coordonnateur SPS			76 478,35 €
Aléas techniques marchés travaux		7%	1 070 696,87 €
Révisions de prix marchés travaux		3%	458 870,09 €
Révisions de prix Maîtrise d'Oeuvre		3%	55 064,41 €
Provisions intérêts moratoires			50 000,00 €
Montant Total des Travaux Réhabilitation bâtiment 750 – 751			15 295 669,60 €
Ratio Travaux €HT / m2 SDP			1 574,28 €
Montant Total des études et missions connexes en € HT			2 148 415,40 €
Frais divers raccordements et publicité en € HT			23 000,00 €
Aléas techniques des marchés travaux en € HT			1 070 696,87 €
Révisions de prix en € HT			513 934,50 €
Intérêts moratoires en € HT			50 000,00 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € HT			19 101 716,37 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € TTC			22 922 059,64 €
Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC/ m2 SDP			2 359,21 €
Coût par appartements en TTC			236 309,89 €

Appartement de Type T2



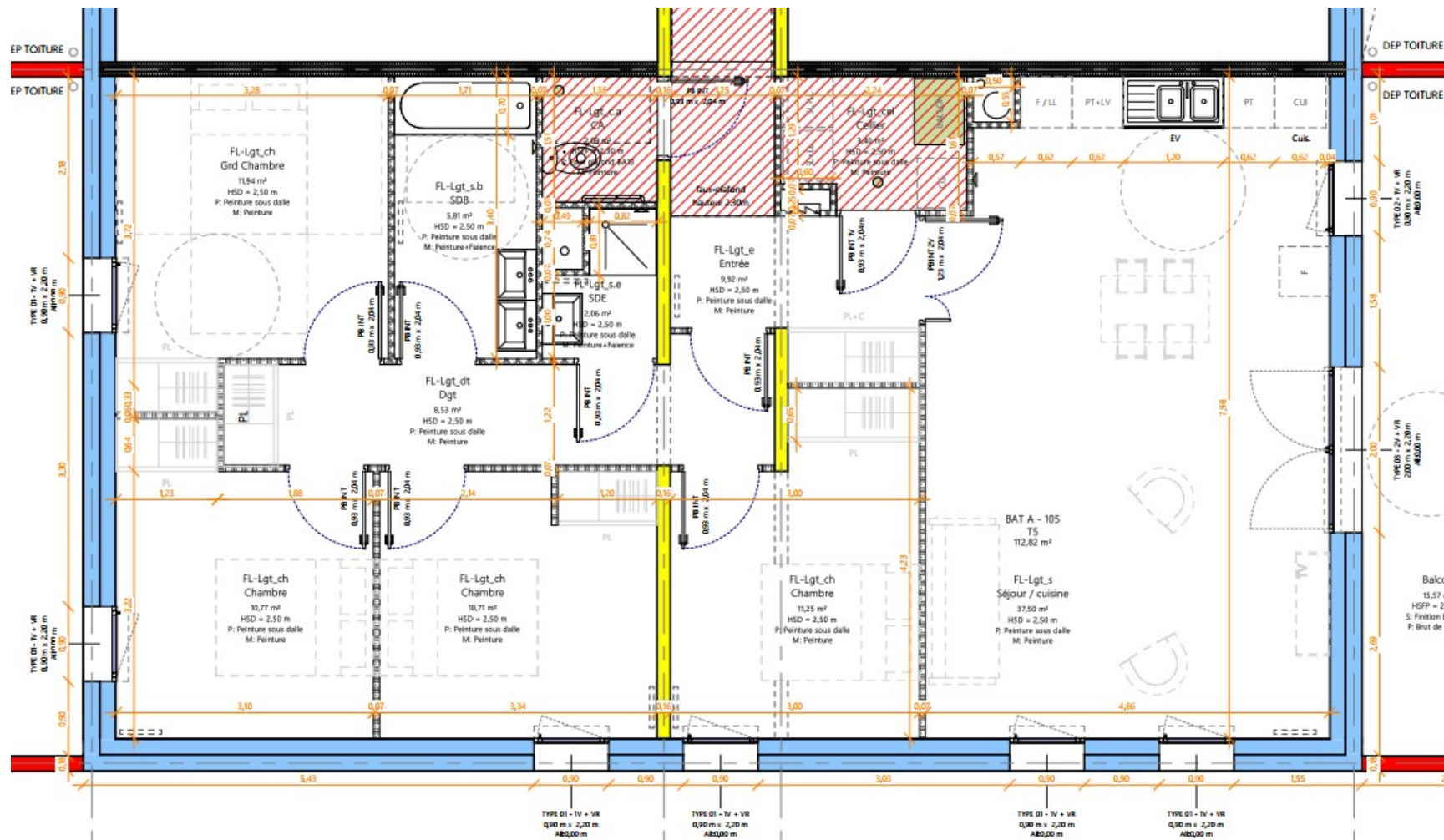
Appartement de Type T3

Appartement de Type T4



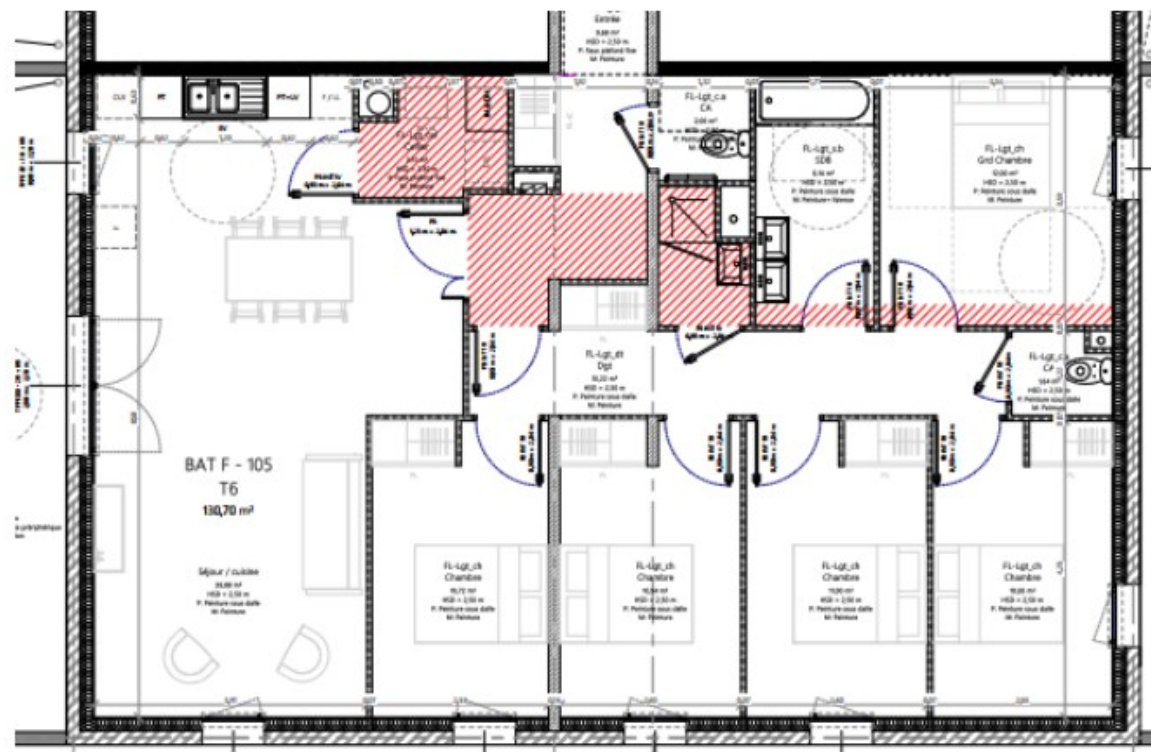


Appartements de Type T5





Appartement de Type T6



Travaux annexes

*Principes d'implantation
considéré : symétrie et
emprise*

Aménagement de garages



Hypothèse véhicules – 2 bâtiments de garage

- EGM 12/6 LODÈVE : Déjà doté de garages et non concerné par le projet
- EGM 13/6 LODÈVE :

12 PL

- 1 VCT 2.8m x 6m (**Bâtiment 01**)
- 6 VMG (véhicules mobilité groupe) 2.8m x 6m (**Bâtiment 01**)
- 3 VME (véhicules de mobilité d'équipe) 2.8m x 6m (**Bâtiment 01**)
- 2 PREMIUM 3m x 18m (**Bâtiment 01**)

7 VL

- 1 VL CDU 2.5m x 5m (**Bâtiment 02**)
- 4 VL Liaison 2.5m x 5m (**Bâtiment 02**)
- 1 VL Gérant 2.5m x 5m (**Bâtiment 02**)
- 1 P4 2.5m x 5m (**Bâtiment 01**)

Intégration de panneaux photovoltaïques sur les couvertures des bâtiments pour un coût travaux de 1 060 137,52 €HT soit 1 272 165,02€ TTC (hors aléas techniques et révisions de prix)

Scénario

Construction de garages pour **une Surface de Plancher de 790 m²**

Coût des travaux **981 249,02 € HT soit 1 177 498,82 € TTC**

Coût total Toutes Dépenses Confondues **1 239 786,05 € HT soit 1 487 743,26 € TTC**

Ratio travaux en € HT / m² de SDP de **1 242,09**

Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC / m² de SDP **1 883,22**

Cadres Financier Décomposition Toutes Dépenses Confondues Construction de Garages (Avril 2025)		
Détail des Prestations		Montant HT
Montant Total des Travaux en € HT		981 249,02 €
Aléas techniques	5%	49 062,45 €
Mission de base Maîtrise d'œuvre y compris mission OPC	12%	123 637,38 €
Géomètre relevés topographiques		3 500,00 €
Etudes géotechniques G1/G2AVP et PRO		15 000,00 €
Diagnostics complémentaires (test de perméabilité etc..)		0,00 €
Frais de publicité		1 500,00 €
Frais de raccordement concessionnaires		1 500,00 €
Détection de réseaux		0,00 €
Contrôleur technique		9 812,49 €
Coordonnateur SPS		4 906,25 €
Révisions de prix travaux	3%	30 909,34 €
Révisions de prix Maîtrise d'Oeuvre	3%	3 709,12 €
Indemnisation des candidats non retenus 10 % de la mission MOE		0,00 €
Provisions intérêts moratoires	F	15 000,00 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € HT		1 239 786,05 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € TTC		1 487 743,26 €
Ratio €TTC Toutes Dépenses Confondues		1 883,22 €



Cadres Financier Décomposition du Coût des travaux par corps d'état - Construction des Garages (Avril 2025)

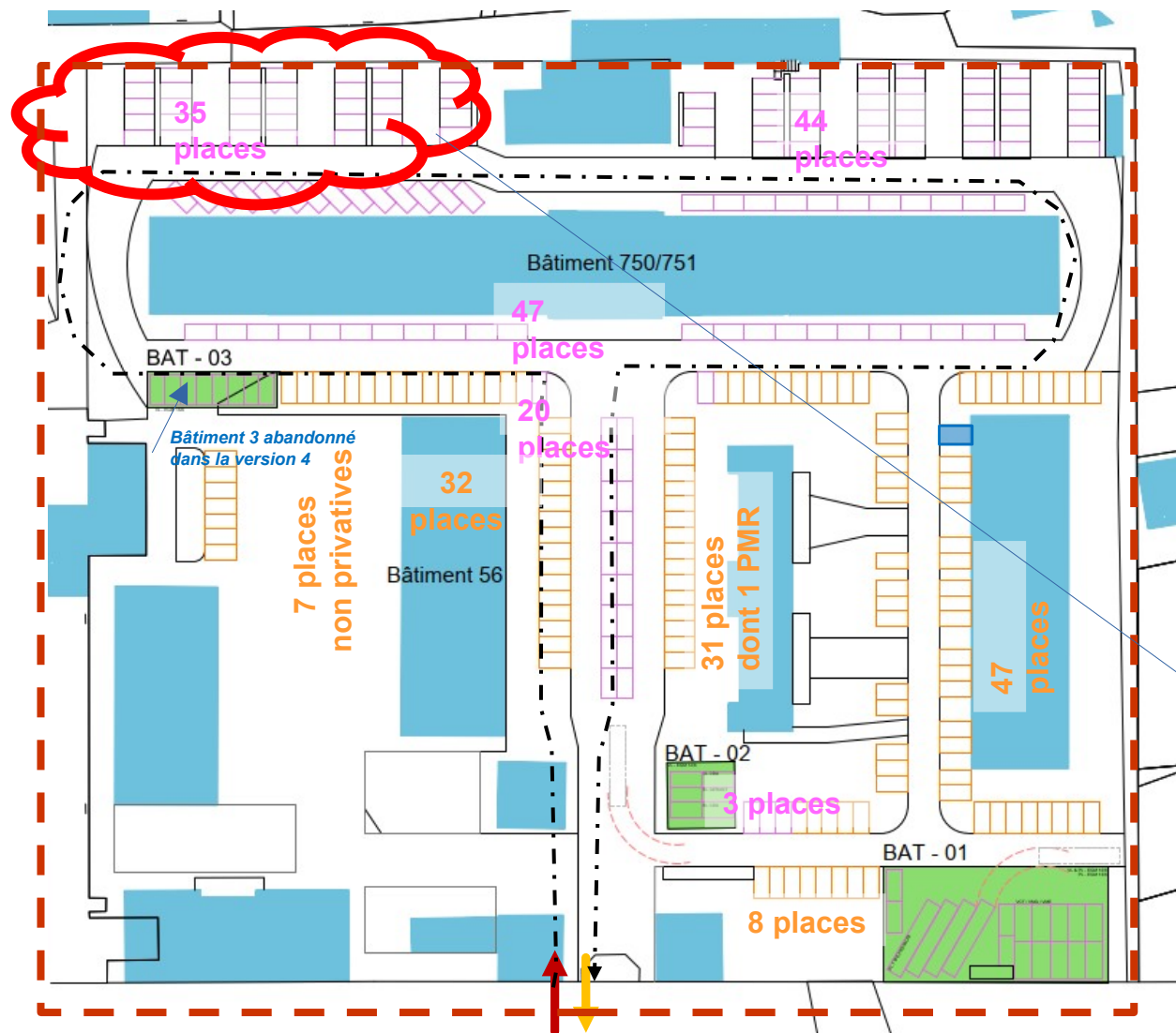
TRAVAUX	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Installations de chantier	210,00 €	211,44 €	0,10	21,14 €	790	16 703,80 €
VRD Terrassement, gestion des terres et dépollution	231,00 €	232,58 €	0,30	69,78 €	790	55 122,55 €
Gros Œuvre structure	557,00 €	560,82 €	0,80	448,66 €	790	354 438,80 €
Façades	12,00 €	12,08 €	1,00	12,08 €	790	9 545,03 €
Toiture Couverture Charpente Etanchéité	68,50 €	68,97 €	0,80	55,18 €	790	43 588,97 €
Menuiseries Extérieures	65,50 €	65,95 €	1,00	65,95 €	790	52 099,96 €
Métallerie	19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	790	15 590,22 €
Menuiseries intérieures	62,60 €	63,03 €	0,40	25,21 €	790	19 917,30 €
Cloisonnement / Doublage	99,60 €	100,28 €	0,40	40,11 €	790	31 689,50 €
Revêtements de sol	97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	790	77 243,16 €
Revêtements muraux / Agencement	57,55 €	57,94 €	0,40	23,18 €	790	18 310,55 €
Plafonds / Faux Plafonds	19,04 €	19,17 €	1,00	19,17 €	790	15 144,78 €
Electricité courants forts	87,90 €	88,50 €	0,80	70,80 €	790	55 933,88 €
Electricité courants faibles	33,75 €	33,98 €	0,50	16,99 €	790	13 422,70 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement	157,26 €	158,34 €	0,50	79,17 €	790	62 543,81 €
Plomberie Sanitaires	101,50 €	102,20 €	0,30	30,66 €	790	24 220,51 €
Energies renouvelables	140,50 €	141,46 €	1,00	141,46 €	790	111 756,40 €
Ascenseurs	25,00 €	25,17 €	0,00	0,00 €	790	0,00 €
Sécurité incendie	5,00 €	5,03 €	1,00	5,03 €	790	3 977,10 €
Montant Total des Travaux (€HT)						981 249,02 €
Ratio €HT Travaux / m2						1 242,09 €

Travaux annexes

Aménagement de stationnements aériens

Légende

- Possibilités emprise garage
- Places de parking créées
- Places parking existantes
- Parking PMR
- Entrée principale portail
- Accès parking bâtiment 750/751
- Sortie portail
- Sens de circulation voiture
- Surface parcellaire
- Zone de terrassements importants – 35 places
-
-
-



Places à créer (1.5 place/lgt) 138 places
Places existantes (selon MOA): 118 places
Possibilité places aériennes créées : 149 places
Soit un total de : 267 places

Le Conducteur d'opération SGAMI propose de créer 114 places de stationnement et de ne pas créer les 35 places supplémentaires afin de ne pas déstabiliser les ouvrages de soutènement existants.

Montant Total des Travaux (€ HT)	1 038 490,72 €
Montant Total des Travaux (€ TTC)	1 246 188,86 €

Travaux de Voiries et Réseaux Divers création de 114 places de stationnement
Coût des travaux **1 038 490,72 € HT soit 1 246 188,86 € TTC**
Coût total Toutes Dépenses Confondues **1 289 111,88 HT soit 1 546 934,26 € TTC** (taux de conversion 1,24)

Cadre Financier de Décomposition du Coût des travaux Toutes Dépenses Confondues - Voiries et réseaux divers (Avril 2025)			
Détail des Prestations			Montant HT
Voiries et Réseaux Divers	Installations de chantier		1 038 490,72 €
	Sous Total Voiries et réseaux divers		1 038 490,72 €
Marché de Maîtrise d'Œuvre		10%	103 849,07 €
Géomètre relevés topographiques			3 500,00 €
Etudes géotechniques G1/G2/AVP et PRO			15 000,00 €
Diagnostic amiante et Plomb			2 500,00 €
Diagnostic Radon			Sans Objet
Diagnostic structurel			Sans Objet
Etudes historique			Sans Objet
Frais de publicité			1 500,00 €
Frais de raccordement concessionnaires			Sans Objet
Détection de réseaux et géoréférence			7 500,00 €
Contrôleur technique			10 384,91 €
Coordonnateur SPS			5 192,45 €
Aléas techniques marchés travaux		5%	51 924,54 €
Révisions de prix marchés travaux		3%	31 154,72 €
Révisions de prix Maîtrise d'Œuvre		3%	3 115,47 €
Provisions intérêts moratoires			15 000,00 €
Montant Total des Travaux Réhabilitation bâtiment 750 – 751			1 038 490,72 €
Montant Total des études et missions connexes en € HT			147 926,43 €
Frais divers raccordements et publicité en € HT			1 500,00 €
Aléas techniques des marchés travaux en € HT			51 924,54 €
Révisions de prix en € HT			34 270,19 €
Intérêts moratoires en € HT			15 000,00 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € HT			1 289 111,88 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € TTC			1 546 934,26 €

Réfection des voiries et des réseaux de l'ensemble du site

[illegible]

Travaux de Voiries et Réseaux Divers sur l'ensemble du site

Coût des travaux **1 302 822,69 € HT soit 1 563 387,23 € TTC**

Coût total Toutes Dépenses Confondues **1 605 781,58 HT soit 1 926 937,90 € TTC** (taux de conversion 1,23)

Cadre Financier de Décomposition du Coût des travaux Toutes Dépenses Confondues - Voiries et réseaux divers (Avril 2025)			
Détail des Prestations			Montant HT
Voiries et Réseaux Divers	Installations de chantier		1 302 822,69 €
Sous Total Voiries et réseaux divers			1 302 822,69 €
Marché de Maîtrise d'Oeuvre		10%	130 282,27 €
Géomètre relevés topographiques			3 500,00 €
Etudes géotechniques G1/G2AVP et PRO			15 000,00 €
Diagnostic amiante et Plomb			2 500,00 €
Diagnostic Radon			Sans Objet
Diagnostic structurel			Sans Objet
Etudes historique			Sans Objet
Frais de publicité			1 500,00 €
Frais de raccordement concessionnaires			Sans Objet
Détection de réseaux et géoréférence			7 500,00 €
Contrôleur technique			13 028,23 €
Coordonnateur SPS			6 514,11 €
Aléas techniques marchés travaux		5%	65 141,13 €
Révisions de prix marchés travaux		3%	39 084,88 €
Révisions de prix Maîtrise d'Oeuvre		3%	3 908,47 €
Provisions intérêts moratoires			15 000,00 €
Montant Total des Travaux Réhabilitation bâtiment 750 – 751			1 302 822,69 €
Montant Total des études et missions connexes en € HT			178 324,61 €
Frais divers raccordements et publicité en € HT			1 500,00 €
Aléas techniques des marchés travaux en € HT			65 141,13 €
Révisions de prix en € HT			42 993,15 €
Intérêts moratoires en € HT			15 000,00 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € HT			1 605 781,58 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € TTC			1 926 937,90 €

Faisabilité – Travaux de Voiries et Réseaux Divers

Estimation financière

Estimation des travaux de Voiries et Réseaux Divers – création de 114 places de stationnement (138 places selon programme BALIGN) –
Montant Toutes Dépenses Confondues HT 1 289 111,88 € soit 1 546 934,26 € TTC. Cette estimation comprenant la mise en œuvre de casiers sous voirie pour la rétention des eaux pluviales avant rejet sur le collecteur général.

En complément le conducteur d'opération (SGAMI) propose la réfection des voiries existantes et la réfection de l'ensemble des réseaux, sous réserve d'investigations complémentaires, le coût de cette opération est estimé à **1 605 781,58 € HT soit 1 926 937,90 € TTC.** Cette estimation comprenant la mise en œuvre de casiers sous voirie pour la rétention des eaux pluviales avant rejet sur le collecteur général.

La LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies (loi APER) impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface des parkings de plus de 1 500 m². Si les ombrières ne peuvent pas être installées pour des contraintes bloquantes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ; en périmètre « monuments historiques » ou en site patrimonial remarquable ou encore sur les communes relevant de la « loi littoral », **une analyse au cas par cas sera nécessaire.** Pour 138 places créées la surface à couvrir serait de l'ordre de 900 m² pour un coût estimé à 345 000 €HT soit 414 000 €TTC.





05. SYNTHESE



Synthèse financière du scénario validé par le Responsable de Programme

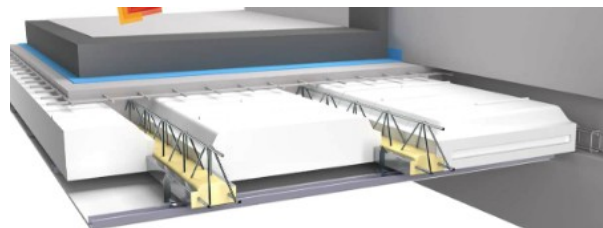
SCENARIO	€ HT / TTC	AVANTAGES	INCONVENIENTS	€ TDC TTC / logement***	COMMENTAIRES
1. 97 logements via la réhabilitation du bâtiment 750/751	Montant Toutes Dépenses Confondues 19 101 716,37 € HT Soit 22 922 059,64 € TTC Ratio €/SDP 2 359,21	Logements plus nombreux. Montant par logement plus faible		236 309,89 €	
2.Création de 114 places de stationnement	Montant Toutes Dépenses Confondues 1 289 111,88 € HT Soit 1 546 934,26 € TTC	Conservation de zones perméables préservation d'ouvrages existants	Le référetiel Gendarmerie demande la création de 138 places de stationnement		
3.Reprise des VRD et des réseaux de l'ensemble du site	Montant Toutes Dépenses Confondues 1 605 781,58 € HT Soit 1 926 937,90 € TTC	Remise en état des réseaux et voiries de l'ensemble du site			
4.Création de garages	Montant Toutes Dépenses Confondues 1 239 786,05 € HT Soit 1 487 743,26 € TTC				
5.Coût global des scénarios validés par le RPROG	Montant Toutes Dépenses Confondues 23 236 395,88 € HT Soit 27 883 675,06 € TTC				Afin d'absorber les incertitudes liées au remplacement des planchers bois actuels et la mise en place d'ombrières imposées par la loi APER, la Délégation d'une Autorisation d'Engagement (études et travaux) à hauteur de 30 M€ serait opportune.

Synthèse juridique

	Livre IV CCP (Loi MOP)
Procédure	L'article R. 2172-2 du code de la commande publique rend obligatoire le concours pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant est supérieur aux seuils européens des marchés de service. Toutefois, en application du 1° à 4° de l'article R. 2172-2 du code de la commande publique, les maîtres d'ouvrage publics ne sont pas tenus d'organiser un concours pour notamment les opérations de réhabilitation ou de réutilisation d'un ouvrage existant, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'infrastructure.
Délais	Avis d'Appel Public à Concurrence pour la Maîtrise d'Oeuvre Juin 2025 (Appel d'offres ouvert) Notification du marché de Maîtrise d'Oeuvre Octobre 2025 Fin des études de conception Septembre 2026 Consultation des marchés travaux Octobre 2026 Notification des marchés travaux Mars 2027 Fin des travaux Octobre 2028 et remise aux services utilisateurs Novembre 2028
Impact Projet	Projet défini au fur et à mesure des études sur la base du programme - Possibilité d'échanger et de faire évoluer le projet tout au long des études. - Liberté architecturale plus importante. - Transparence de la procédure - Indépendance de la maîtrise d'oeuvre
Impact planning	Maîtrise de la temporalité en appel d'offres ouvert pour la maîtrise d'oeuvre
Impact Budget	Le MOE s'engage sur une enveloppe financière au stade de l'Avant Projet Détaillé cependant le coût réel de l'opération sera connu à l'ouverture des offres des marchés travaux.

Conclusions

Ce projet est jugé cohérent sur la plan technique avec la réhabilitation complète d'un bâtiment remarquable, en bon état. Des études structurelles seront à engager afin de s'assurer que les fondations actuelles seront en capacité de reprendre les nouvelles charges d'exploitation ainsi que les planchers béton. Une solution technique pourrait consister à mettre en œuvre des planchers bois-béton ou des planchers ISOLTOP avec poutrelles PSI et entrevous de coffrage en bois moulé (Avis technique CSTB n°3.1 / 17-913). Ce concept permettant d'optimiser la mise en œuvre sur chantier tout en réduisant de manière significative le poids des planchers. Les éléments de charpente seront repris ainsi que les éléments de couverture. La stabilité de l'ensemble de ce bâtiment et le contreventement seront assurés par les nouveaux planchers.



L'optimisation des surfaces des logements et du ratio SU/SDP pourrait permettre d'envisager la création de loggias, cette hypothèse pourrait être approfondie lors des études avec la maîtrise d'oeuvre.



Toujours dans le souci de réduire les charges d'exploitation, la mise en œuvre de sols souples pourrait être privilégiée en dehors des pièces humides des logements et des parties communes.

Les parcelles 750 et 751 sont classées comme ouvrages protégés au titre de l'AVAP en tant qu'édifices exceptionnels. À ce titre, toute intervention doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment en raison de la singularité architecturale de ces bâtiments, une étude historique devra impérativement accompagner la demande d'autorisation de travaux. La mission confiée à l'architecte du patrimoine peut donc se limiter à l'analyse des éléments directement concernés par les travaux. Toutefois, pour garantir la pertinence de l'étude, une approche plus globale de l'édifice reste préférable. Si la réalisation de l'étude historique est une obligation réglementaire, l'ajout d'un diagnostic constitue une réelle valeur ajoutée pour orienter au mieux les interventions futures.

Ce projet est également cohérent sur le plan financier avec un coût maîtrisé de construction de 2 359,21€ /m² Surface de Plancher (logements) tout en participant à l'optimisation et à la valorisation du patrimoine immobilier de l'État.

Les diagnostics à engager en amont des phases études.

Relevés topographiques

Etudes géotechniques G1 et G2 PRO /G5

Etudes hydrogéologiques

Etudes structurelles avec diagnostic précis du clos et couvert

Etudes de perméabilité et de pollution

Diagnostic amiante et plomb

Etude historique patrimoniale et diagnostic global (Architecte du patrimoine)

Diagnostic Radon

Dossier à déposer:

- ❖ Permis de construire (PC) et/ou Déclaration Préalable (DP)
- ❖ Dossier de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)