

**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 1

Restructuration du bâtiment 750 -751 scénario 2

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 base

Synthèse financier options

Propositions du conducteur d'opération

Synthèse juridique

Planning des travaux

6 . Conclusions

7 . Annexes

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 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 **92 à 97 logements** existant selon l'étude de 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

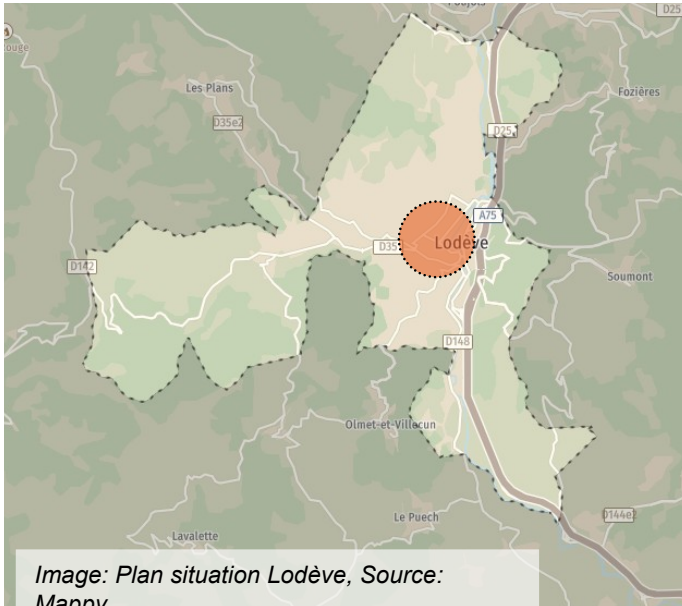


Image: Plan situation Lodève, Source: Mappy

- 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

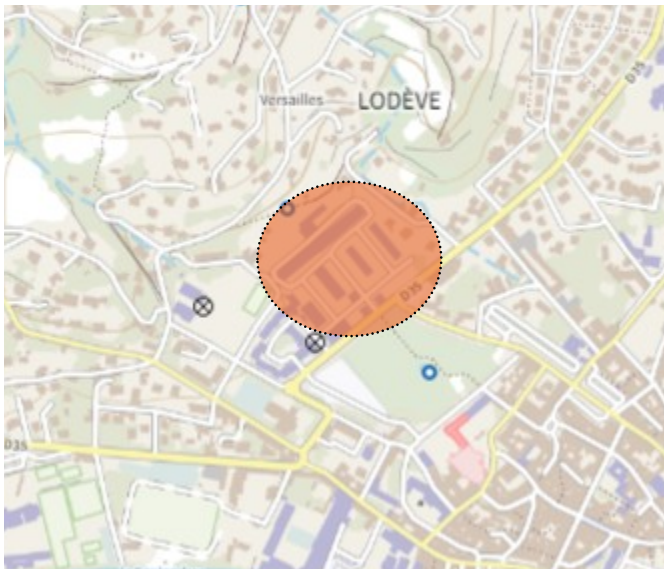
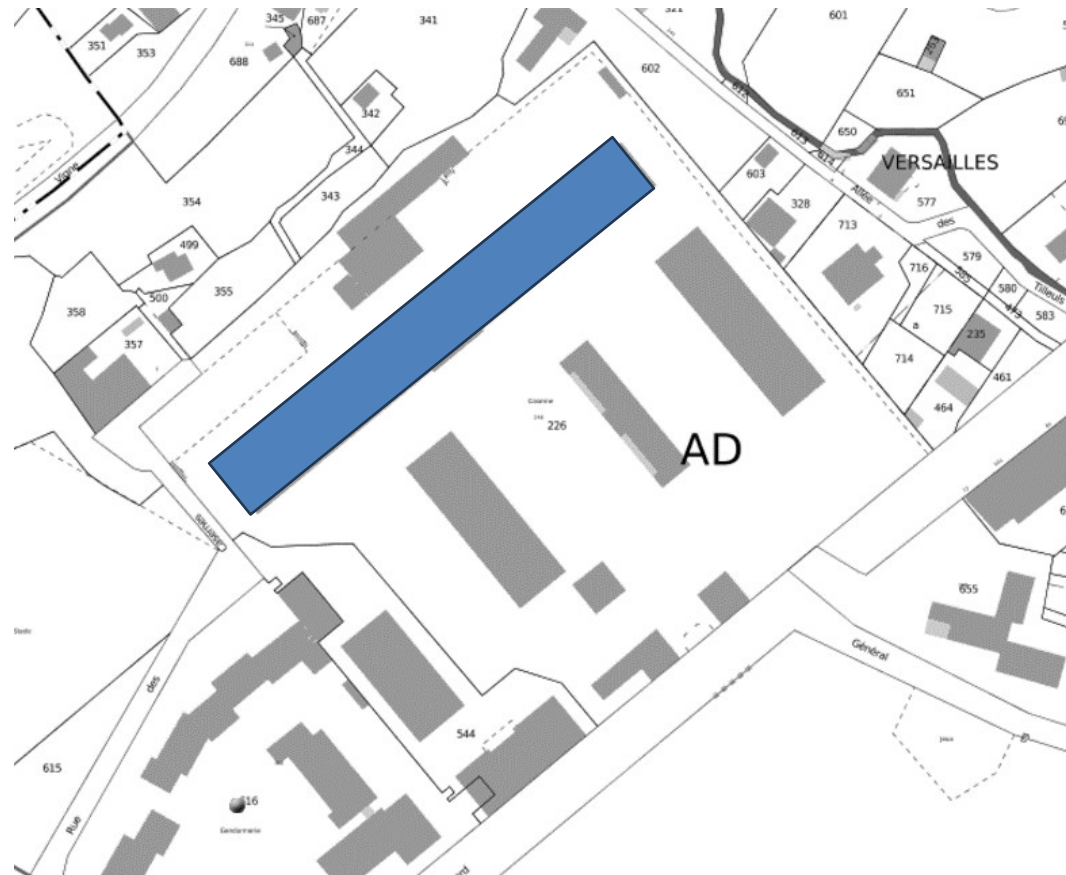


Image: Plan situation Caserne de Lodève, Source: Géoportail

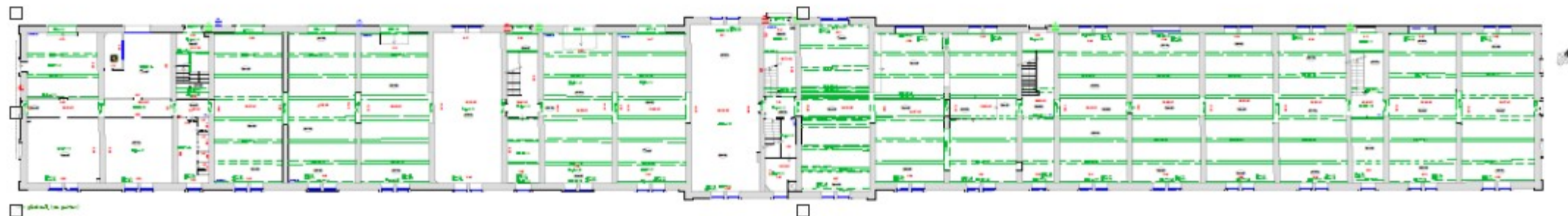
Le bâtiment 750 / 751 est existant sur la partie Nord- Ouest de la parcelle actuelle de la gendarmerie

Source: www.cadastre.gouv.fr





Bat 750 - 751

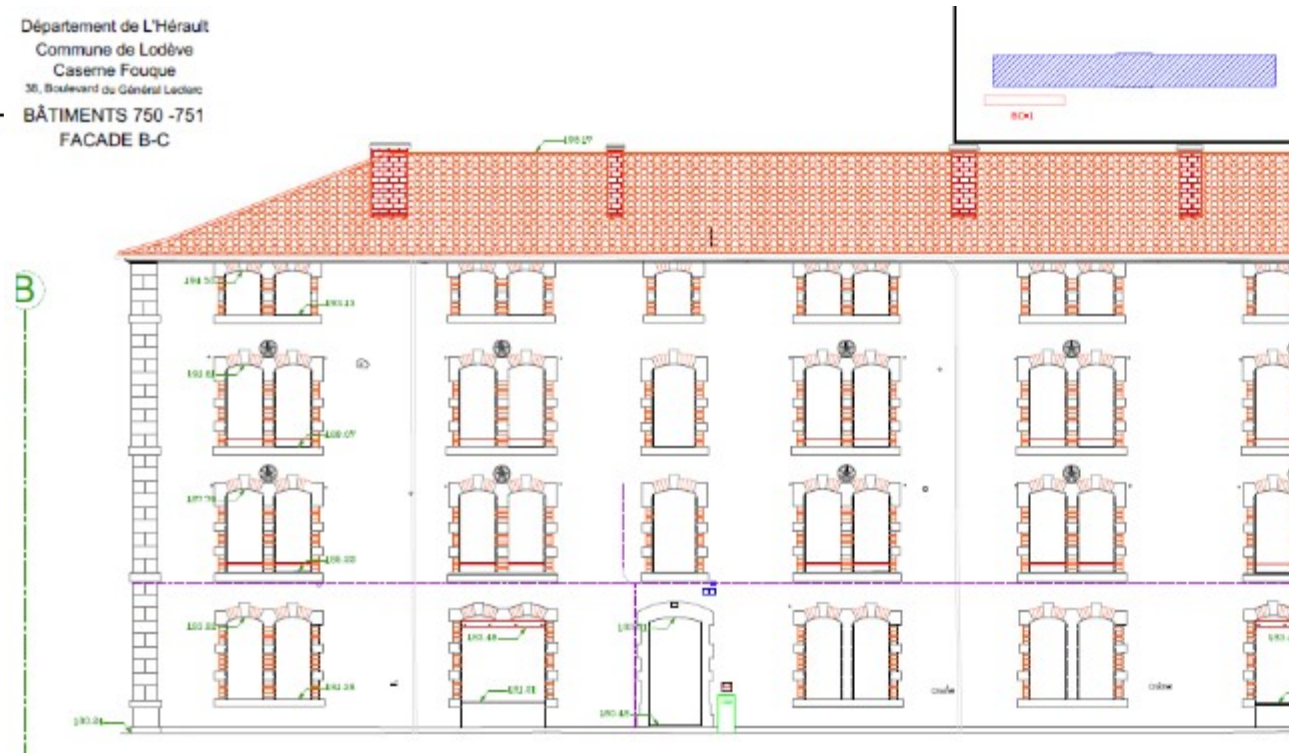




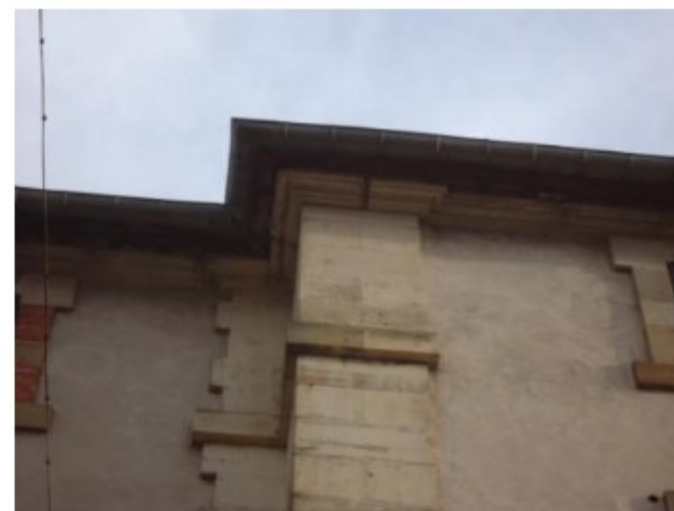
**PRÉFET
DE LA ZONE
DE DÉFENSE
ET DE SÉCURITÉ
SUD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

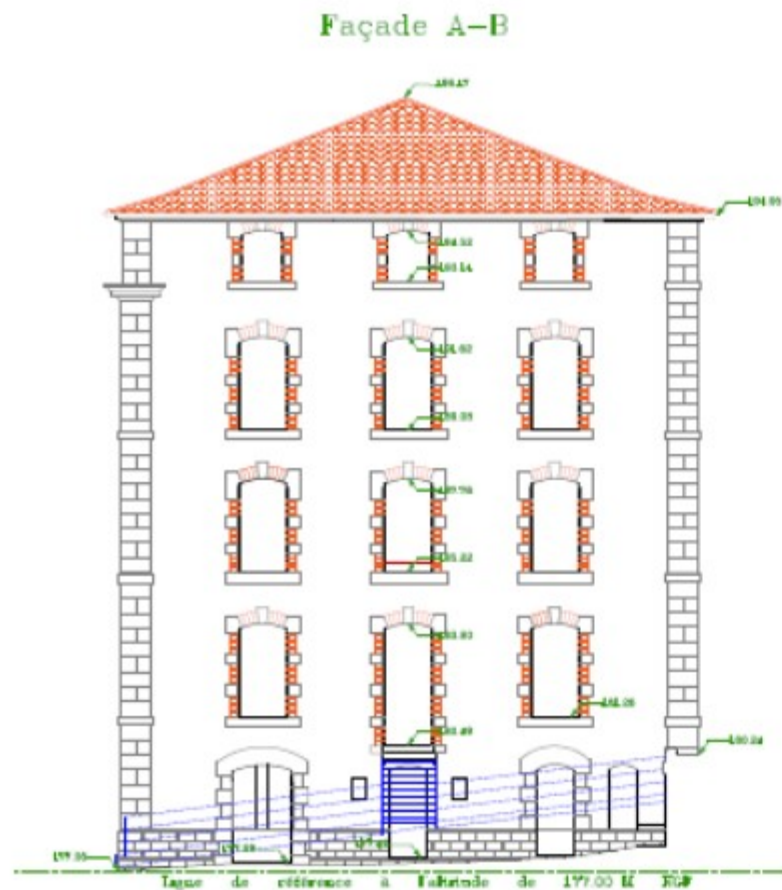


Département de L'Hérault
Commune de Lodève
Caserne Fouque
36, Boulevard du Général Leclerc
BÂTIMENTS 750 -751
FACADE B-C



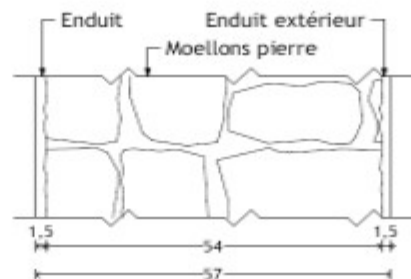
Etat des lieux techniques

Les murs

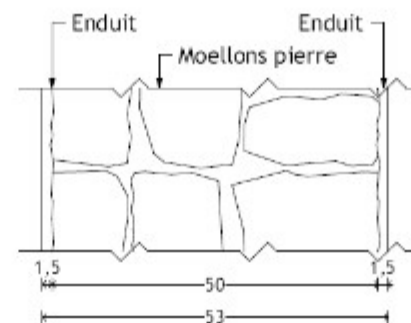


Bat 750 - 751

Epaisseur du mur variable selon les étages



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

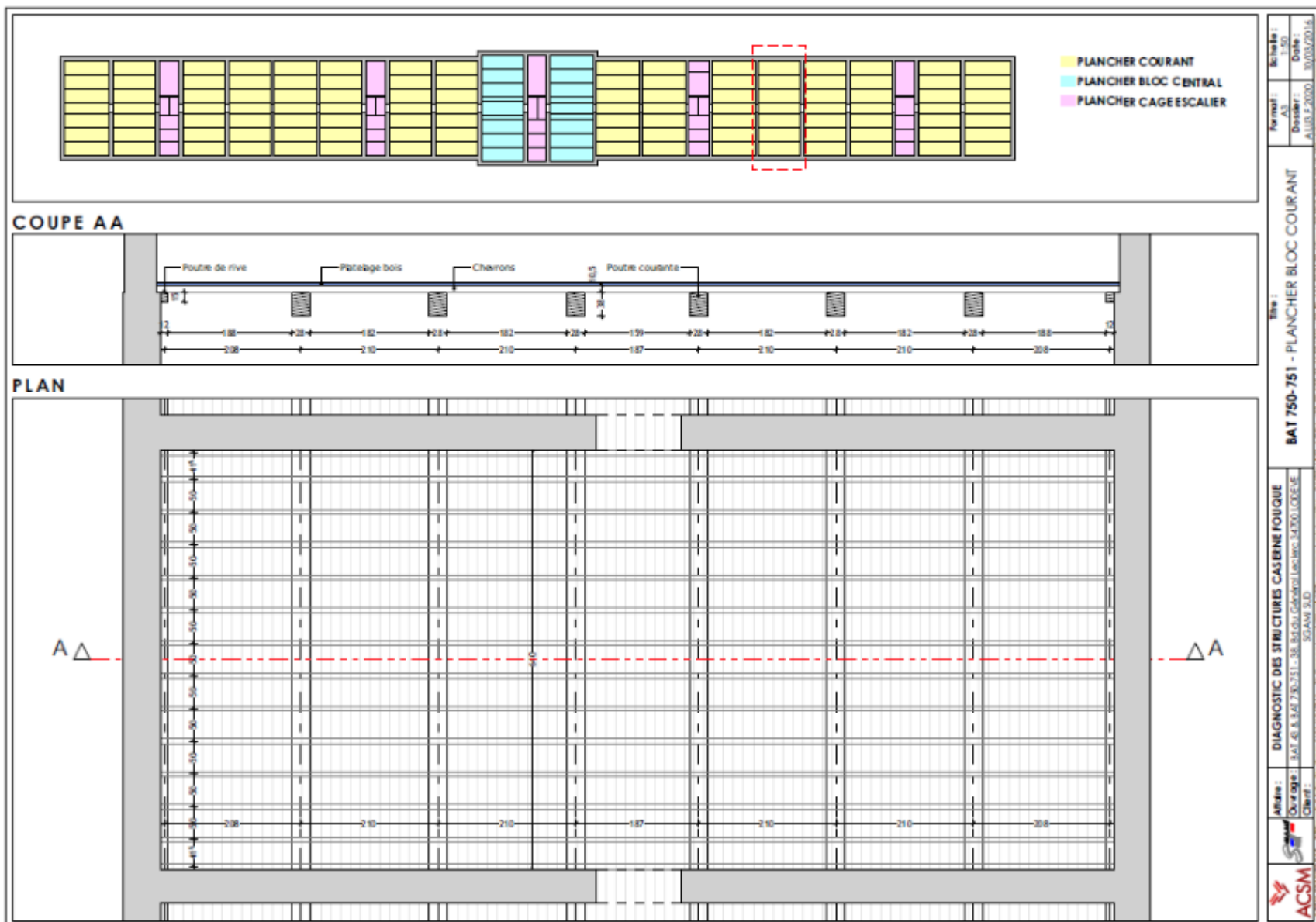


Coupe sur mur de façade

Coupe sur mur de refend

Les planchers

Bat 750 - 751

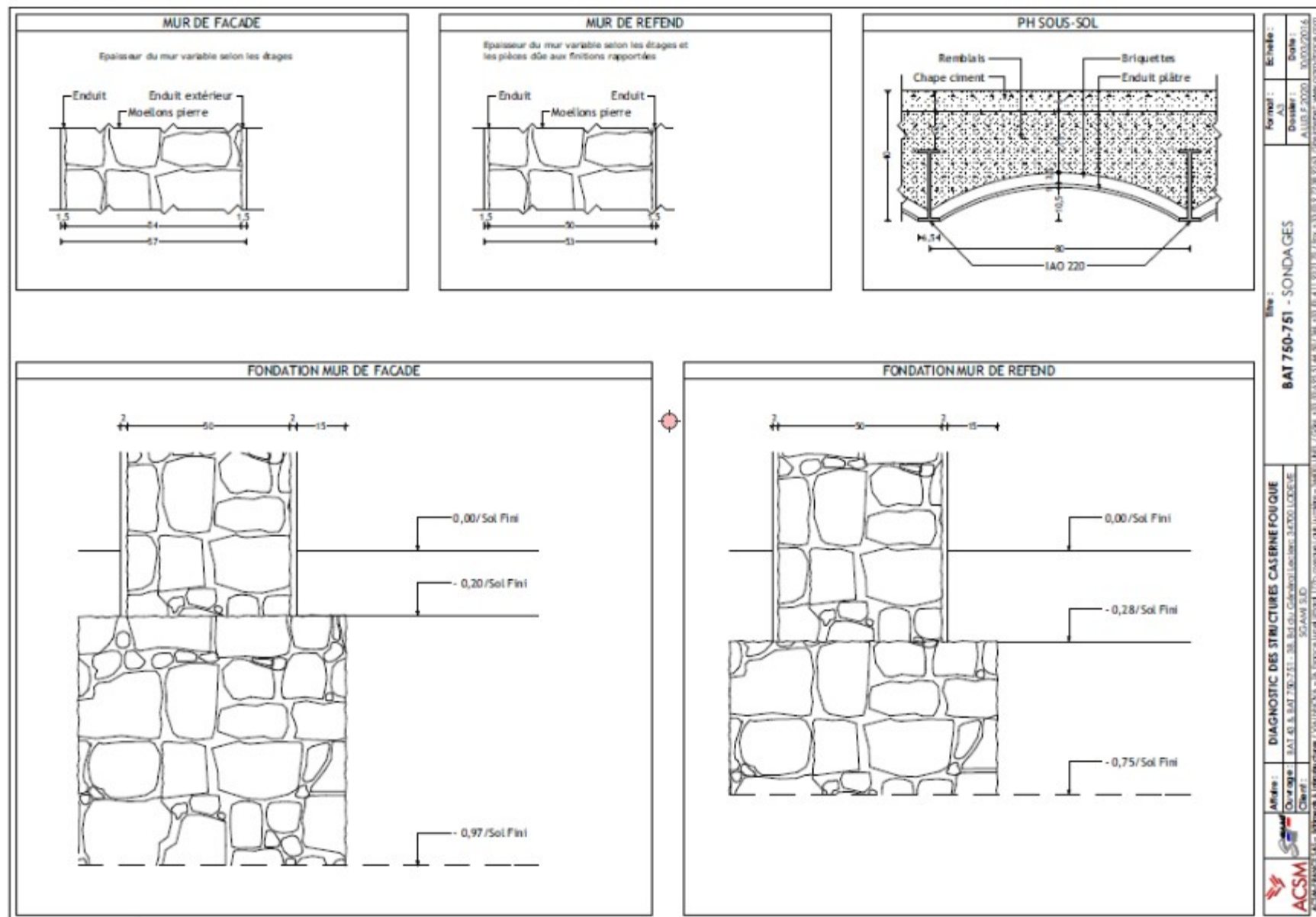


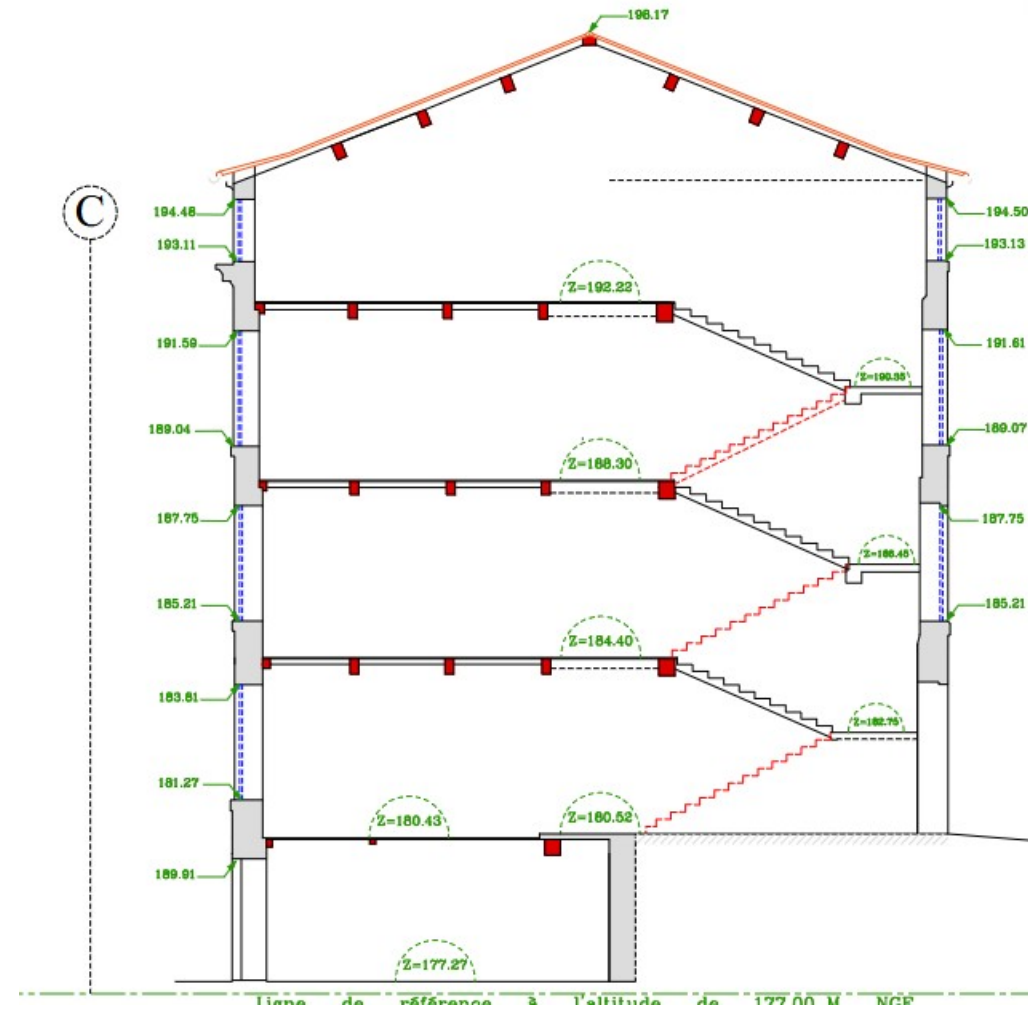


Etat des lieux techniques

Les murs et les fondations

Bat 750 - 751







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 :

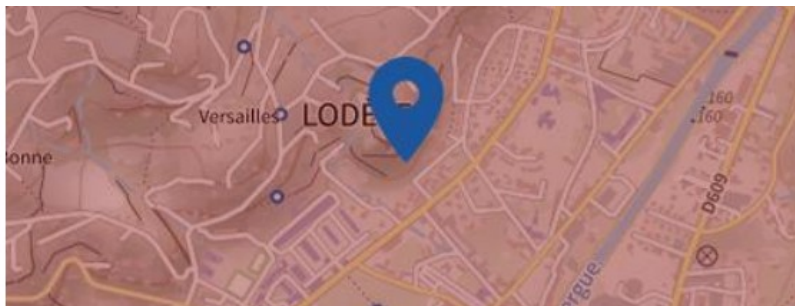
- ❖ Zone PPRI – Inondations
 - ❖ Zone de protection hors zone aléa
- ❖ Pas de PPRIF – Feux de forêt
- ❖ Porter à Connaissance :
 - ❖ Multirisques
 - ❖ Inondation
 - ❖ Minier
 - ❖ Feu de forêt
 - ❖ Mouvement de terrain

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

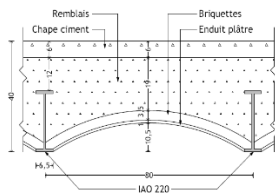


Restructuration du bâtiment 750 / 751

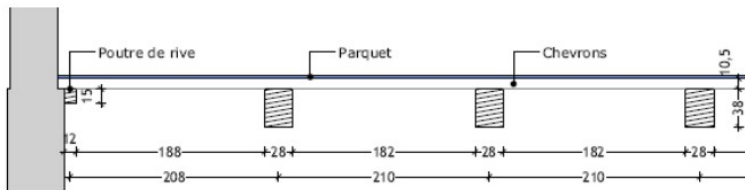
Diagnostic de l'existant

Une étude réalisée en 2016 a permis de réaliser un état des lieux du bâtiment existant et une projection des travaux de réaménagement possibles pour répondre au besoin du Maître d'Ouvrage de réutiliser le bâtiment existant pour y implanter des logements selon le référentiel de la Gendarmerie Nationale. Les murs de façade de 50 cm d'épaisseur constitués d'ouvertures axées sur l'ensemble des niveaux, comprenant des murs de refends de 46 cm d'épaisseur et recevant des cages d'escalier continues sur la hauteur de l'édifice. L'état est satisfaisant sans fissures qui nuiraient à la stabilité de la charpente et de la couverture. Les planchers sont constitués de lames de parquet de 22 mm posées sur solives en mauvais état et peu adaptés à l'évolution du Bâtiment. Une étude structurelle devra être engagée afin de vérifier la capacité des fondations actuelles à reprendre les descentes de charges imposées par les charges d'exploitations nouvelles et le remplacement de l'ensemble des planchers bois par des planchers béton.

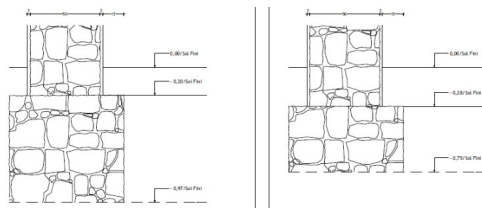
- Planchers bas du Rez de chaussée de type voûtains avec remblais et chape de compression de faible épaisseur



- Planchers bois pour les différents niveaux

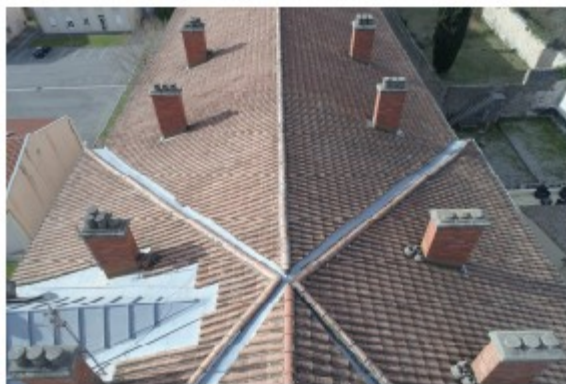
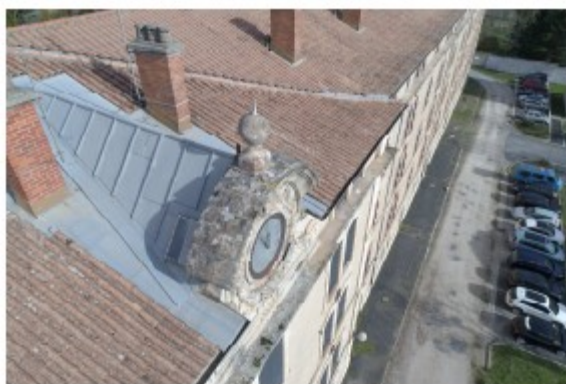
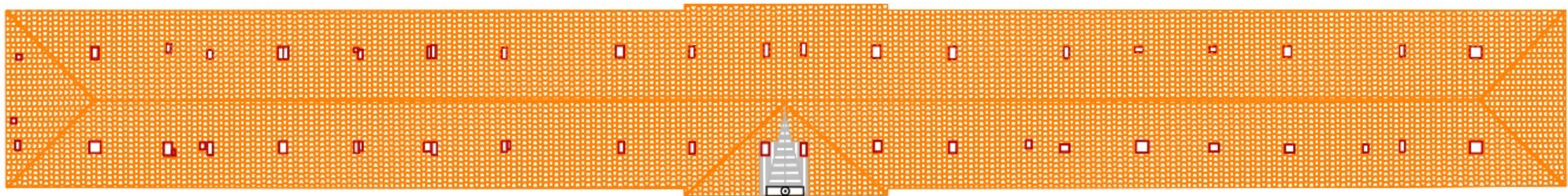


- Massifs de fondations à investiguer



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

A m é n a g e m e n t d e l o g e m e n t s S c é n a r i o 1

➤ Scénario 1

Aménagement de **92 logements Surfaces de Plancher de l'ensemble du Bâtiment 9371 m2.**

- Coût des travaux pour création des logements : 14 689 034,74 € HT soit 17 626 841,69 € TTC
- Coût total Toutes Dépenses Confondues 18 340 338,43 € HT soit 22 008 406,11€ TTC (taux de conversion 1,25)
- Ratio travaux en € HT / m² de SDP de **1 567,50**
- Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC / m² de SDP **2 348,57**
- Coût par appartements en € TTC Toutes Dépenses Confondues **239 221,81**

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	10	12	42		53	2 226
T3			11	6	5	6	28		73	2 044
T4			3	6	6	6	21		91	1 911
T5									113	0
T6					1		1		131	131
Vélos poussettes		5								
Caves		97								
Surfaces de plancher		1137	2081	2032	2048	2073		9371		
Nombre de stationnement	138									
			22	24	22	24	92			6 312

Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 1

Scénario 1

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 1

Scénario 1

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 €

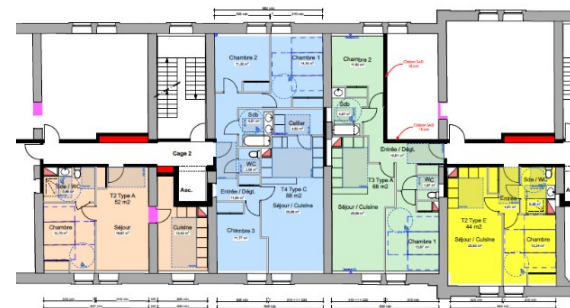
Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 1

Scénario 1

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 1

Scénario 1

Aménagement du 2^e étage création d'appartements

2 ^e étage			
Type	Nombre	Surface logements	Surface Totale des logements
Logements			
T2	10	53	530
T3	5	73	365
T4	6	91	546
T5	0	113	0
T6	1	131	131
Surface Habitable			1 572
Surface de Plancher			2 048
Taux de conversion			1,30
Nombre de stationnement			33
	22		



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 €

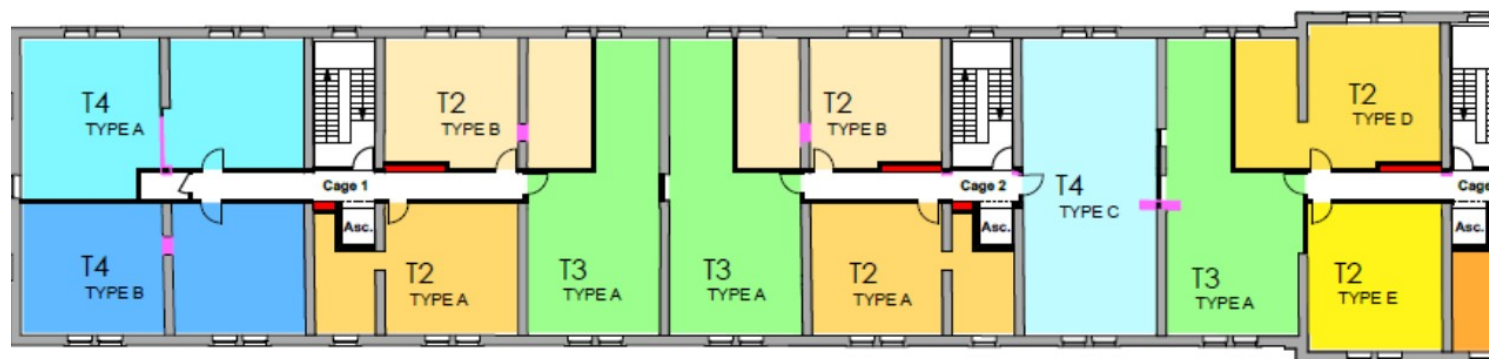
Restructuration du bâtiment 750 / 751

Aménagement de logements Scénario 1

Scénario 1

Aménagement du 3^e étage création d'appartements

3 ^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
Surface de Plancher			2 073
Taux de conversion			1,28
Nombre de stationnement			36
	24		



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 €	2 073	1 095 790,64 €
Rénovation et révision de la couverture			68,50 €	68,97 €	1,30	89,66 €	2 073	185 866,97 €
Isolation des combles			25,79 €	25,97 €	1,00	25,97 €	2 073	53 829,41 €
Façades			12,00 €	12,08 €	1,10	13,29 €	2 073	27 551,31 €
Menuiseries extérieures châssis mixtes bis aluminium			65,55 €	66,00 €	1,30	85,80 €	2 073	177 862,48 €
Brise soleils orientables	21	800,00 €					2 073	16 800,00 €
Métallerie			19,60 €	19,73 €	1,00	19,73 €	2 073	40 909,52 €
Menuiseries intérieures			62,60 €	63,03 €	1,20	75,64 €	2 073	156 791,99 €
Cloisonnement / Doublage			99,60 €	100,28 €	1,50	150,42 €	2 073	311 830,71 €
Revêtements de sol			97,11 €	97,78 €	1,00	97,78 €	2 073	202 689,96 €
Revêtements muraux / Agencement			57,55 €	57,94 €	1,30	75,33 €	2 073	156 155,38 €
Plafonds / Faux Plafonds			30,28 €	30,49 €	1,00	30,49 €	2 073	63 201,03 €
Electricité courants forts			87,90 €	88,50 €	1,00	88,50 €	2 073	183 466,66 €
Electricité courants faibles			33,75 €	33,98 €	1,00	33,98 €	2 073	70 443,68 €
Chauffage / Ventilation / Climatisation / Désenfumage / Rafraîchissement			157,26 €	158,34 €	1,20	190,01 €	2 073	393 883,51 €
Plomberie Sanitaires			101,50 €	102,20 €	1,00	102,20 €	2 073	211 852,86 €
Sécurité incendie			5,00 €	5,03 €	1,20	6,04 €	2 073	12 523,32 €
Montant Total des Travaux (€HT)								3 361 449,43 €
Ratio €HT Travaux / m2								1 621,54 €

Restructuration du bâtiment 750 / 751 92 logements

Détail de l'ensemble des coûts

Cadre Financier de Décomposition du Coût des travaux Toutes Dépenses Confondues - Réhabilitation bâtiment 750-751 (Avril 2025) 92 Logements			
Détail des Prestations			Montant HT
Réhabilitation Bâtiment 750-751	Installations de chantier		300 000,00 €
	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 ^e étage		3 084 307,89 €
	Rénovation 3 ^e étage		3 361 449,43 €
Sous Total Réhabilitation bâtiment 750-751			14 689 034,74 €
Marché de Maîtrise d'Œuvre		12%	1 762 684,17 €
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			15 000,00 €
Frais de publicité			3 000,00 €
Frais de raccordement concessionnaires			20 000,00 €
Détection de réseaux et géoréférence			7 500,00 €
Contrôleur technique			146 890,35 €
Coordonnateur SPS			73 445,17 €
Aléas techniques marchés travaux		7%	1 028 232,43 €
Révisions de prix marchés travaux		3%	440 671,04 €
Révisions de prix Maîtrise d'Œuvre		3%	52 880,53 €
Provisions intérêts moratoires			50 000,00 €
Montant Total des Travaux Réhabilitation bâtiment 750 – 751			14 689 034,74 €
Ratio Travaux €HT / m2 SDP			1 567,50 €
Montant Total des études et missions connexes en € HT			2 056 519,69 €
Frais divers raccordements et publicité en € HT			23 000,00 €
Aléas techniques des marchés travaux en € HT			1 028 232,43 €
Révisions de prix en € HT			493 551,57 €
Intérêts moratoires en € HT			50 000,00 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € HT			18 340 338,43 €
Montant Total Toutes Dépenses Confondues en € TTC			22 008 406,11 €
Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC/ m2 SDP			2 348,57 €
Coût par appartements en TTC			239 221,81 €

Restructuration du bâtiment 750 / 751

A m é n a g e m e n t d e l o g e m e n t s S c é n a r i o 2

Scénario 2

Aménagement de **97 logements Surfaces de Plancher de l'ensemble du Bâtiment 9765 m2.**

Coût des travaux pour création des logements : 15 290 042,86 € HT soit 18 348 051,43 € TTC

Coût total Toutes Dépenses Confondues 19 084 747,09 € HT soit 22 901 696,50 € TTC

Ratio travaux en € HT / m² de SDP de **1 631,63**

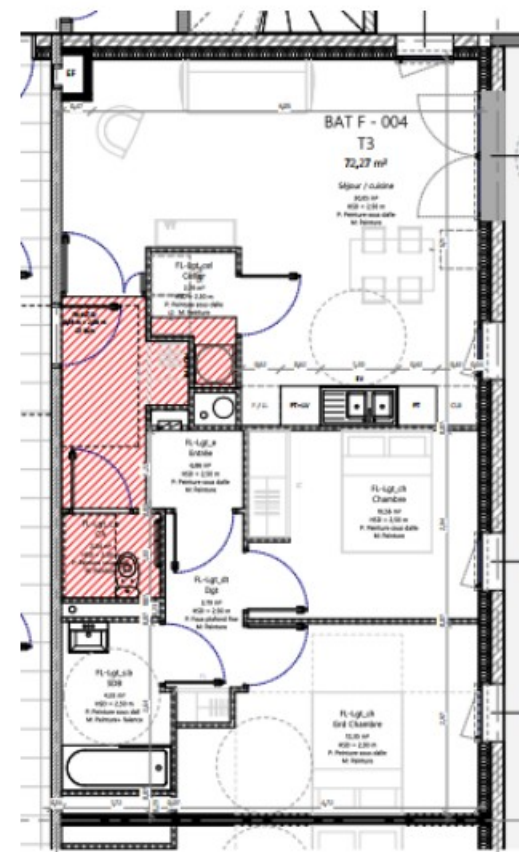
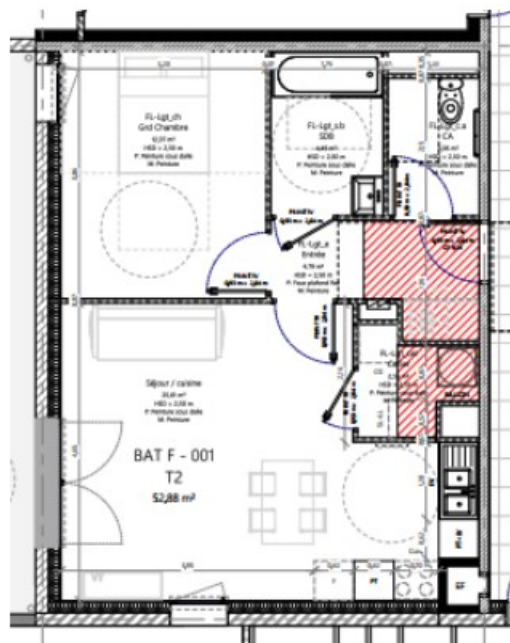
Ratio Toutes Dépenses Confondues en € TTC / m² de SDP **2 443,89**

Coût par appartements en € TTC Toutes Dépenses Confondues **236 099,96**

Ce scénario présente l'avantage de créer 4 T2 et 1 T4 supplémentaires par rapport au scénario 1

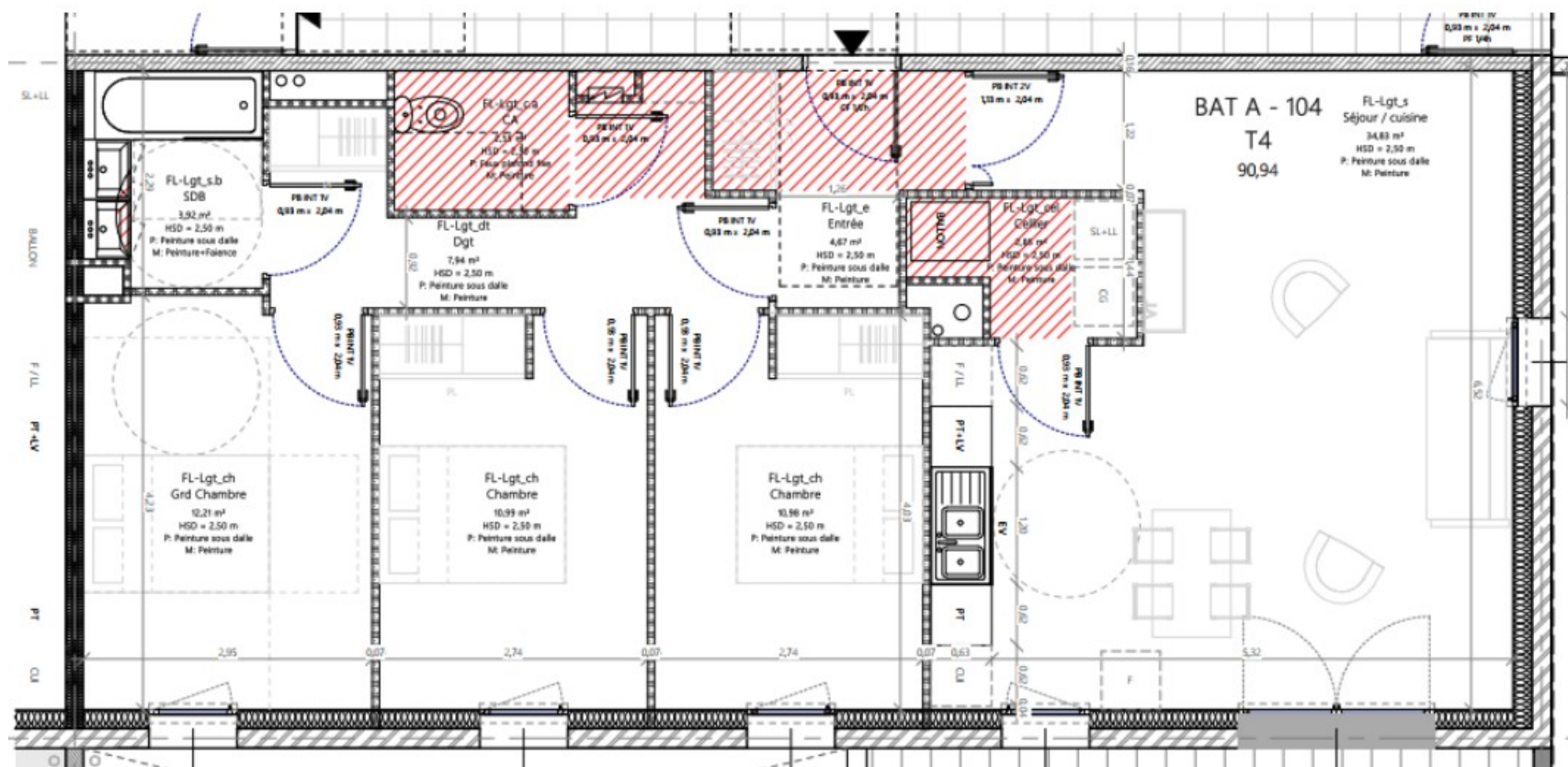
Type	Localisation						Nombre	Surface de Plancher Totale	Surface logements	Surface Totale des logements
	Aérien	Sous Sol	Rdc	R+1	R+2	R+3				
T2			8	12	12	14	46		53	2 438
T3			11	6	6	5	28		73	2 044
T4			3	6	6	7	22		91	2 002
T5									113	0
T6						1	1		131	131
Vélos poussettes		5								
Caves		97								
Surfaces de plancher		1137	2081	2032	2048	2073		9371		
Nombre de stationnement	145,5									
			22	24	24	27	97			6 615

Appartement de Type T2



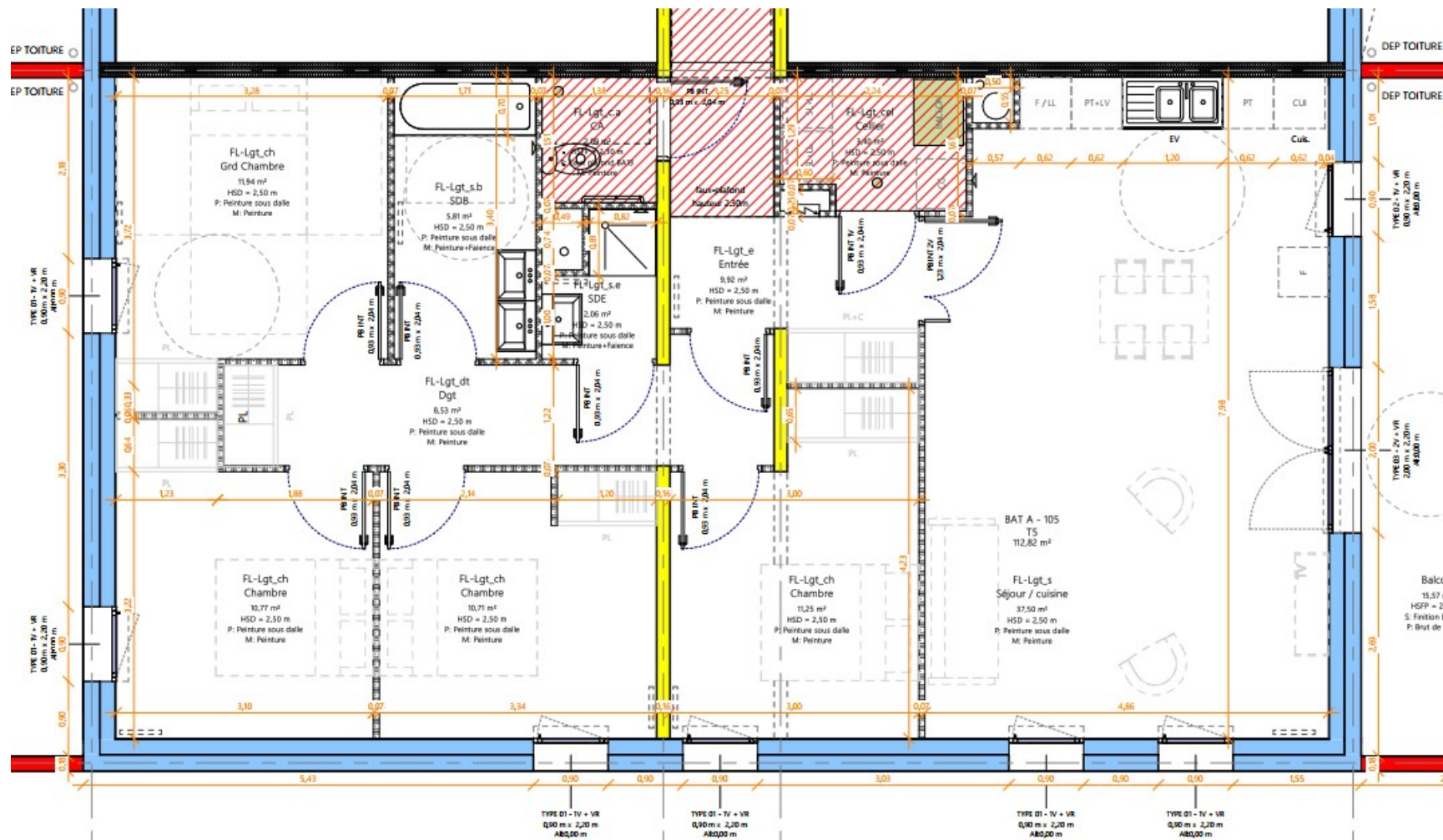
Appartement de Type T3

Appartement de Type T4



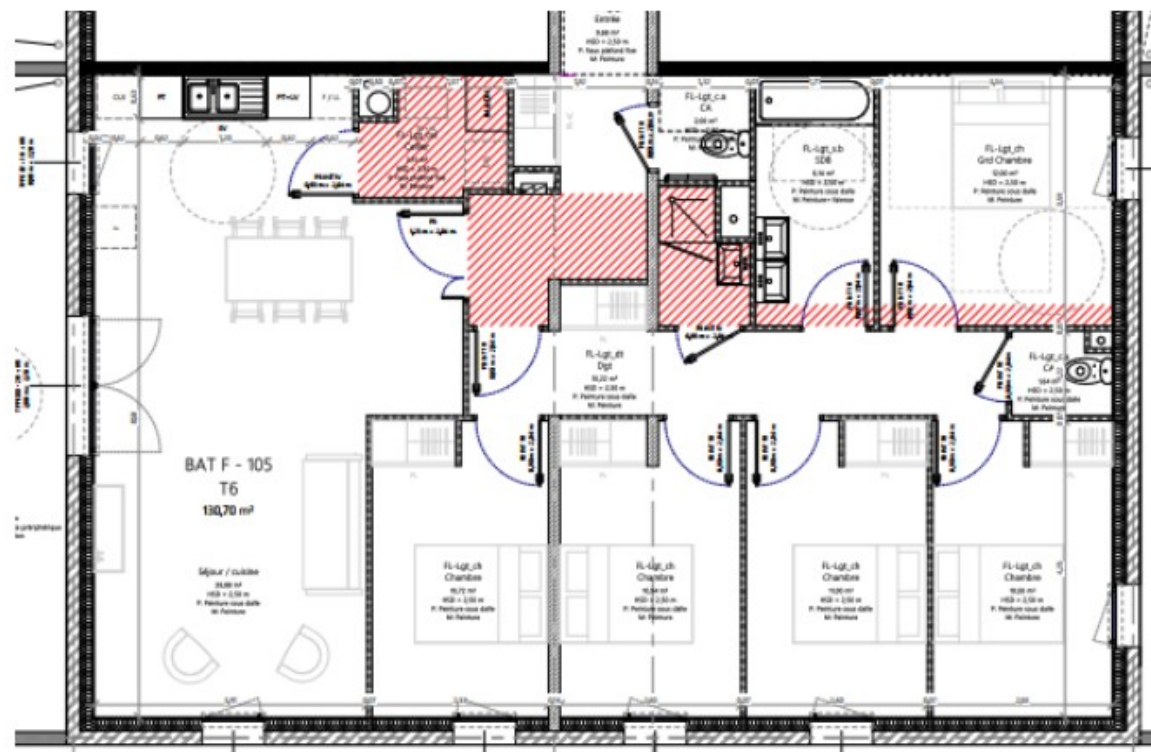


Appartements de Type T5





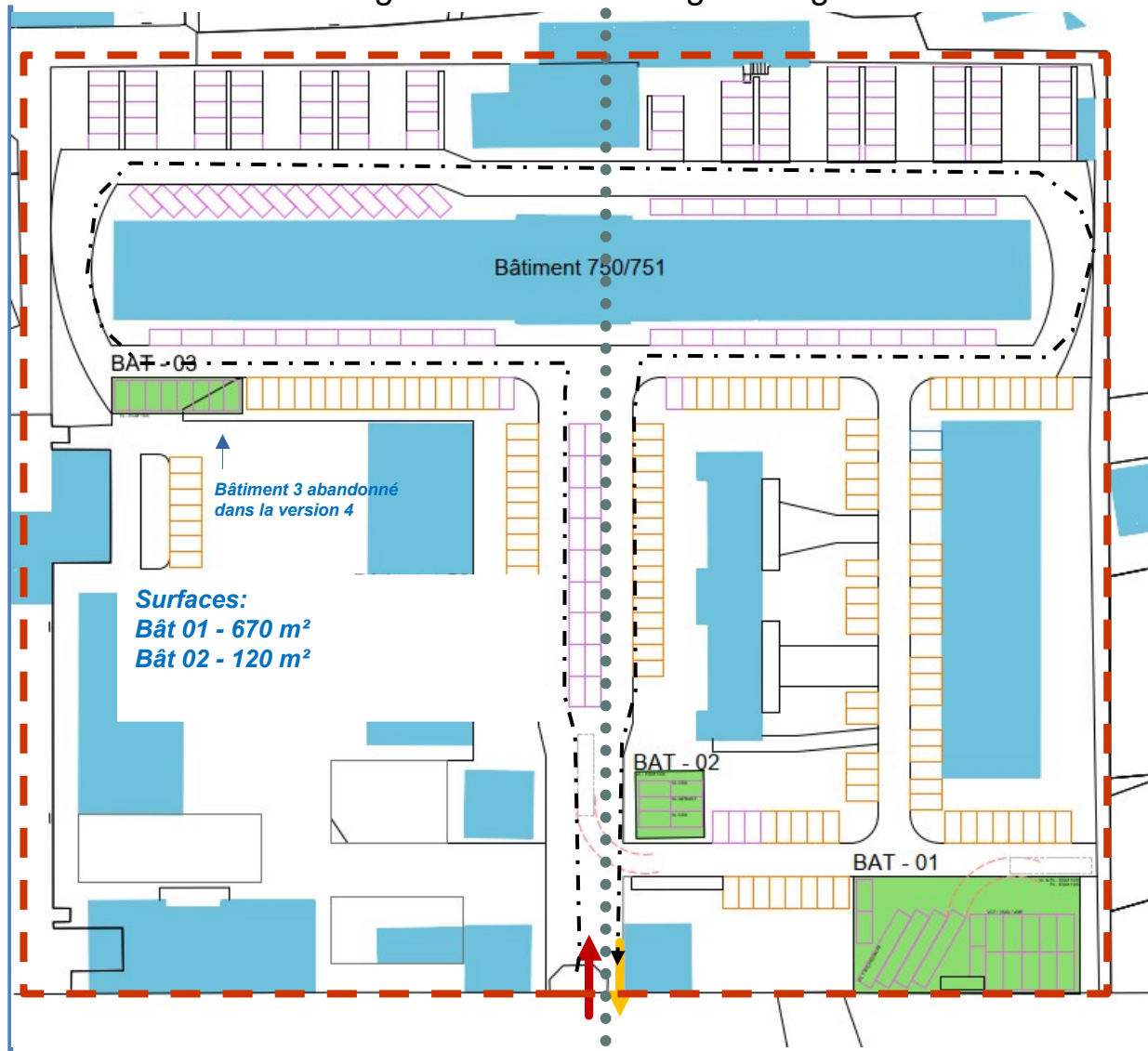
Appartement de Type T6



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** (taux de conversion 1,20)

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)

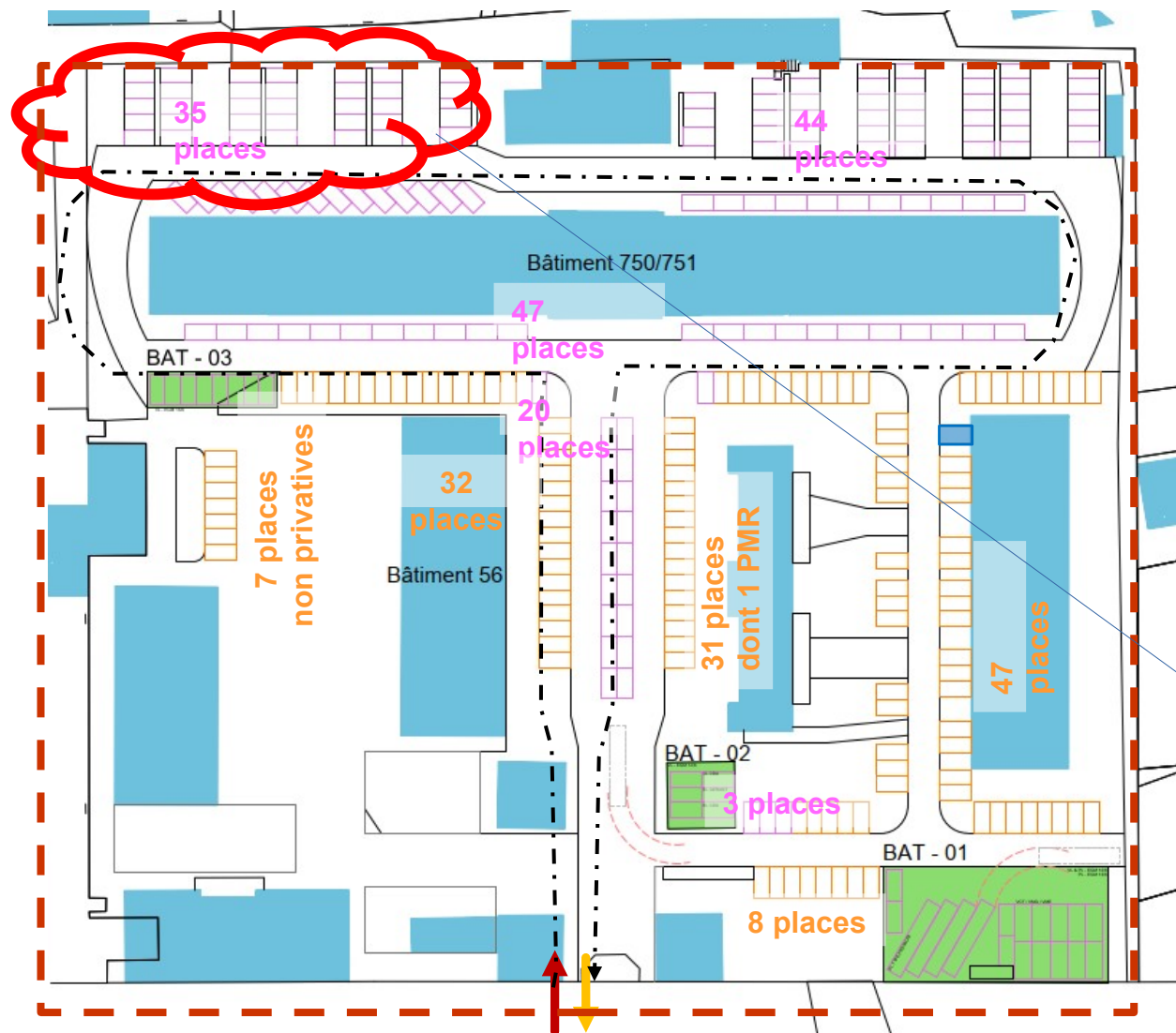
TRAVAUX	Ratio € HT / SDP / Indice BT 01 juin 2024 / 131,20	Indice BT connu 132,10	Coefficient de complexité du projet	Ratio €HT SDP actualisé	Surfaces De Plancher	Montant €HT
Installations de chantier	210,00 €	211,44 €	0,10	21,14 €	790	16 703,80 €
VRD Terrassement, gestion des terres et dépollution	231,00 €	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.

Scénario de Base

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]

Scénario Tranche Optionnelle

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%	39 084,68 €
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. Pour la création de 35 places supplémentaires (soit 149 places au total supérieur au programme) le coût est estimé à 256 228,05 € HT soit 307 473,66 € TTC **soit 381 267,34 € TTC Toutes Dépenses Confondues.**

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 - Base

SCENARIO	€ HT / TTC	AVANTAGES	INCONVENIENTS	€ TDC TTC / logement***	COMMENTAIRES
1 : 92 logements via la réhabilitation du bâtiment 750/751	Montant Toutes Dépenses Confondues 18 340 338,43 € HT Soit 22 008 406,11 € TTC Ratio €/SDP 2 348,57	Prix ramené au m² de SDP maîtrisé de 2 348, 52 € TDC	Pas de balcons sur le projet de base Mauvaise orientation pour la pose des panneaux photovoltaïques (contraintes ABF)	239 221,81 €	La rénovation est moins chère que la construction neuve, il est dommage de ne pas profiter pleinement des capacités du bâtiment
2 : 97 logements via la réhabilitation du bâtiment 750/751	Montant Toutes Dépenses Confondues 19 084 747,09 € HT Soit 22 901 696,50 € TTC Ratio €/SDP 2 443,89	Logements plus nombreux. Montant par logement plus faible	Pas de balcons sur le projet de base Mauvaise orientation pour la pose des panneaux photovoltaïques (contraintes ABF)	236 099,96 €	
Création de 114 places de stationnement	Montant Toutes Dépenses Confondues 1 289 111,88 € HT Soit 1 546 934,26 € TTC	Création de 114 places de stationnement	Travaux en site occupé Le ratio de 1,5 places par logements n'est pas atteint Les VRD de la caserne ne sont pas repris dans la totalité		
Création de garages	Montant Toutes Dépenses Confondues 1 239 786,05 € HT Soit 1 487 743,26 € TTC				

NOTA : Actuellement la Gendarmerie dépense environ 151 000 €/mois en location pour 218 logements soit 8 312 € par an par logement, cette donnée permet de mettre en perspective l'investissement envisagé avec un temps de retour sur investissement (TRI). (données Géaude)

Synthèse financière – Options

SCENARIO	€ TTC	AVANTAGES	INCONVENIENTS	€ TDC TTC / logement***	COMMENTAIRES
1.Création de balcons	Montant des Travaux 600 000 €HT soit 720 000 € TTC Montant Toutes Dépenses Confondues 900 000 €TTC	Amélioration de la qualité de vie des occupants	Contraintes structurelles apportées importantes et non appréhendées au stade de la faisabilité		
2.Mise en œuvre de panneaux photovoltaïques	Montant des Travaux 170 000 €HT soit 204 000 € TTC	Réduction des dépenses énergétiques	Mauvaise exposition des panneaux et faible rendement à prévoir		
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 35 places de stationnement supplémentaires	Montant des Travaux 256 228,05 € Soit 307 473,66 € TTC Montant Toutes Dépenses Condues 381 267,34 € TTC	Nombre de places de stationnement supérieur au référentiel BAIGN avec 149 places	Risque important de déstabiliser des ouvrages existants et perte de surfaces perméables		
5.Création d'ombrières sur les places de stationnement	Montant des Travaux 345 000 €HT soit 414 000 € TTC	Production énergie décarbonnée en autoconsommation. Protection des véhicules.	Intégration dans le site		Analyse eu cas par cas

Propositions du conducteur d'opération

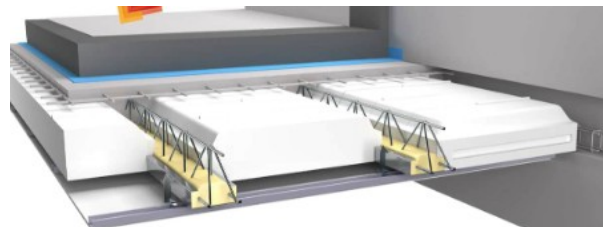
SCENARIO	€ HT / TTC	AVANTAGES	INCONVENIENTS	€ TDC TTC / logement***	COMMENTAIRES
1. 97 logements via la réhabilitation du bâtiment 750/751	Montant Toutes Dépenses Confondues 19 084 747,09 € HT Soit 22 901 696,50 € TTC Ratio €/SDP 2 443,89	Logements plus nombreux. Montant par logement plus faible		236 099,96 €	
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			
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 proposés	Montant Toutes Dépenses Confondues 23 219 426,60 € HT Soit 27 863 311,92 € TTC				Afin d'absorber les incertitudes liées au remplacement des planchers bois actuels la mise en place d'une AE (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 structurales 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. Les surcharges structurales apportées par des balcons en porte à faux seront si possible évitées avec l'abandon de ce projet de création de balcons. Cependant l'optimisation des surfaces des logements et du ratio SU/SDP pourrait permettre d'envisager la création de loggias en lieu et place des balcons.



Toujours dans le souci de réduire les charges d'exploitation la mise en œuvre de sols souples pourrait être priorisée 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 2 443 € /m² Surface de Plancher (logements) tout en participant à l'optimisation et à la valorisation du patrimoine bâti 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)

ANNEXE 1 – SUITE REUNION DU 25/06/24

Proposition
d'aménagement par la
mairie de création
d'espaces verts /
espaces sportifs

Proposition d'accès piéton sécurisés et travail local sur la transparence hydraulique.

