

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DU CAMPUS DE BLOIS

01.04 - NOTE SUR LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'ENVELOPPE FINANCIERE AFFECTÉE AUX TRAVAUX

1 - CONTEXTE ET AMBITIONS DU PROJET

Le projet immobilier du campus de Blois s'inscrit dans une dynamique de transformation profonde de l'INSA Centre-Val de Loire et vise à concrétiser les orientations stratégiques définies dans le Programme Technique Détaillé (PTD 2024).

L'établissement doit relever plusieurs défis majeurs :
- **Accroître sa capacité d'accueil** : le campus de Blois devra accueillir à l'horizon 2030 plus de 1 540 usagers, soit +24 % par rapport à 2023
- **Renforcer l'attractivité des formations** : l'ouverture de nouvelles filières, notamment autour des énergies renouvelables et des systèmes industriels avancés, nécessite des espaces pédagogiques et techniques adaptés.
- **Améliorer la qualité d'usage et l'efficacité énergétique** : les bâtiments doivent répondre à des standards élevés de flexibilité, de confort et de performance environnementale.

Le projet prévoit :
- **des extensions neuves** pour créer de nouvelles surfaces pédagogiques,
- **la restructuration ciblée** des bâtiments existants, notamment Tillion et Chocolaterie,
- **des aménagements extérieurs** pour fluidifier les flux, optimiser les accès et améliorer la qualité de vie sur le campus.

L'enveloppe financière fixée par le maître d'ouvrage pour les travaux est de **6 520 000 € HT**. Notre objectif est de garantir un projet **ambitieux, qualitatif et maîtrisé**, en adéquation avec cette enveloppe.

2 - MÉTHODOLOGIE ET PRINCIPES DE CHIFFRAGE

Notre estimation financière a été réalisée conformément aux prescriptions du PTD 2024 et repose sur un **mode de dévolution en corps d'états séparés,** garantissant transparence et maîtrise des coûts.

Approche méthodologique

Trois niveaux d'analyse ont été mis en œuvre:

- **Avant-métrés détaillés** pour les lots structurants : terrassements, fondations profondes, superstructure, façades, menuiseries extérieures, métallerie, couverture, étanchéité et VRD.

- **Avant-métrés simplifiés** pour les lots secondaires : cloisons, doublages, menuiseries intérieures, revêtements de sols, faïence et peintures.

- **Chiffrages spécifiques pour les lots techniques** : plomberie, chauffage-ventilation-climatisation (CVC), courants forts (CFO) et courants faibles (CFA).

Hypothèses intégrées au chiffrage

Plusieurs paramètres essentiels ont été pris en compte :

- **Fondations profondes** sur pieux (12 à 15 m) pour le bâtiment Tillion, conformément au rapport G2 Pro.

- **Structures et planchers coupe-feu 1 h** pour répondre aux normes de sécurité incendie.

- **Travaux en site occupé** : des métrés précis ont été réalisés par corps d'état afin d'intégrer les contraintes liées au maintien des activités pédagogiques et de recherche.

- **Respect des objectifs énergétiques** : intégration de solutions performantes et durables, alignées sur les ambitions environnementales du maître d'ouvrage.

Cette méthodologie garantit un chiffrage fiable et cohérent avec les exigences programmatiques.

3 - ESTIMATION FINANCIÈRE DES TRAVAUX

L'estimation globale des travaux s'élève à **6 594 470 € HT, soit un dépassement limité de +1.14%** par rapport à l'enveloppe initiale de 6 520 000 € HT.

Cet équilibre a été atteint grâce à une **optimisation fine du projet et à des arbitrages** que nous avons du faire , notamment :
- abandon de l'agrandissement du studio de musique dans le bâtiment Tillion,
- renoncement à l'extension de l'atelier mécanique,

Au delà de l'aspect économique, ces choix portent également la marque de notre stratégie sur ce projet qui est de ne pas intervenir sur des éléments de facade du Batiment Tillon existant.

4. COMPATIBILITÉ AVEC L'ENVELOPPE FINANCIÈRE

Le projet présenté est optimisé. Le léger dépassement observé demeure acceptable au regard des ambitions programmatiques et pourra être absorbé grâce au dialogue que nous pourrons mettre en place en phases études .

Ainsi, **le projet se positionne dans la cible budgétaire fixée** tout en respectant les exigences du programme.

5. CONCLUSION

Le projet immobilier de l'INSA Centre-Val de Loire pour le campus de Blois :

- répond pleinement aux **besoins programmatiques** et à la croissance des effectifs,
- garantit une **qualité architecturale et environnementale** élevée,
- et s'inscrit dans une **enveloppe financière maîtrisée**, avec un écart résiduel tres faible.

L'approche retenue associe **rigueur économique et ambition architecturale** : elle illustre la volonté de proposer un projet **équilibré, fonctionnel et durable**, au service des étudiants, des enseignants et de l'image de l'établissement.

Phase: Mise à Jour *23/01/2026*

INSA BLOIS

DECOMPOSITION DU COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	TOTAL EXISTANT+NEUF	Interventions Dans Existants	NEUF ET EXTENSION
FONDATIONS - GROS ŒUVRE	1 875 500 €	100 500 €	1 775 000 €
STRUCTURE BOIS	315 000 €		315 000 €
REVETEMENT	480 000 €		480 000 €
ETANCHEITE	255 000 €	5 000 €	250 000 €
MENUISERIES EXTERIEURES - OCCULTATIONS	498 000 €	6 000 €	492 000 €
SERRURERIE	352 000 €	10 000 €	342 000 €
CLOISONS - ISOLATION - FAUX PLAFONDS	473 000 €	138 000 €	335 000 €
MENUISERIES INTERIEURES	321 500 €	63 500 €	258 000 €
REVETEMENT DE SOL - FAÏENCE	264 120 €	92 120 €	172 000 €
PEINTURE	221 350 €	76 350 €	145 000 €
PLOMBERIE - SANITAIRE	143 500 €	3 500 €	140 000 €
CHAUFFAGE - VENTILATION	419 500 €	69 500 €	350 000 €
ELECTRICITE	616 000 €	91 000 €	525 000 €
ASCENSEUR	40 000 €	-	40 000 €
VRD - Aménagements extérieurs	320 000 €	-	320 000 €
	6 594 470 €	655 470 €	5 939 000 €

Date de valeur Aout 2025
Dévolution en Corps d'états séparés

Objectif Programme	**6 520 000 €**
Dépassement	*1,14%*

INTERVENTIONS DANS EXISTANTS

N°	Repérage	Nature	U	Qté Total	P.U.	BASE
1	HALLE TECHNOLOGIE					
	Intervention 01/R+1 - Salle TP	Dépose	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Sols	m²	90,00	60 €	5 400 €
		peinture	m²	90,00	50 €	4 500 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
		Electricité	ens	1,00	4 000 €	4 000 €
		CVC	ens	1,00	2 000 €	2 000 €
	Intervention 02/R+1 - Occultation G02	Occultations	ens	1,00	6 000 €	6 000 €
	Intervention 03/R+2 - Salle TP	Dépose	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Sols	m²	90,00	60 €	5 400 €
		peinture	m²	90,00	50 €	4 500 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
		Electricité	ens	1,00	4 000 €	4 000 €
		CVC	ens	1,00	2 000 €	2 000 €
	Intervention 03/R+2 - Salle TP ENR + Bureau Resp IFR	Dépose	ens	1,00	6 000 €	6 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Sols	m²	63,00	60 €	3 780 €
		peinture	m²	63,00	50 €	3 150 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	4 000 €	4 000 €
		Electricité	ens	1,00	4 000 €	4 000 €
		CVC	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
	Intervention 04/R+2 - Point d'eau Salle H03	Point d'eau + intervention	ens	1,00	3 500 €	3 500 €
		Faience	ens	1,00	500 €	500 €
	Intervention 05/TERRASSE- Enclos ENR	Edicule	ens	1,00	6 000 €	6 000 €
		Escalier	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		Socles et Support matériel	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Habillage Edicule	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Eclairage / + alim	ens	1,00	8 000 €	8 000 €
2	BATIMENT GAMBETTA					
	Intervention 01/R+1 - Bureau enseignant	Dépose	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	18 000 €	18 000 €
		Sols	m²	400,00	60 €	24 000 €
		peinture	m²	400,00	50 €	20 000 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	14 000 €	14 000 €
		Electricité	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		CVC	ens	1,00	8 000 €	8 000 €
	Intervention 02/R+2 -4 Bureaux Adm	Dépose	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Sols	m²	44,00	60 €	2 640 €
		peinture	m²	44,00	50 €	2 200 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Electricité	ens	1,00	4 000 €	4 000 €
		CVC	ens	1,00	3 000 €	3 000 €
	Intervention 03/R+2 -Bureau Greman 2 bureaux	Dépose	ens	1,00	2 500 €	2 500 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Sols	m²	24,00	60 €	1 440 €
		peinture	m²	24,00	50 €	1 200 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	2 500 €	2 500 €
		Electricité	ens	1,00	2 000 €	2 000 €
		CVC	ens	1,00	1 500 €	1 500 €
	Intervention 03/R+2 -4 Bureaux + 1 Salle	Dépose	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	40 000 €	40 000 €
		Sols	m²	210,00	60 €	12 600 €
		peinture	m²	210,00	50 €	10 500 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	7 000 €	7 000 €
		Electricité	ens	1,00	25 000 €	25 000 €
		CVC	ens	1,00	20 000 €	20 000 €
3	BATIMENT CHOCOLATERIE					
	Intervention 01/Mezz - Bureaux	Dépose	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		Gros œuvre /Escalier	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		Sols	m²	150,00	60 €	9 000 €
		peinture	m²	150,00	50 €	7 500 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		Electricité	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		CVC	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
4	BATIMENT TILLION					
	Intervention R+2 -Local Imprimante 3 D/ TD méca	Dépose	ens	1,00	5 000 €	5 000 €
		Cloisons/ Faux plafond	ens	1,00	20 000 €	20 000 €
		Sols	m²	456,00	60 €	27 360 €
		peinture	m²	456,00	50 €	22 800 €
		Menuiseries intérieures	ens	1,00	10 000 €	10 000 €
		Electricité	ens	1,00	15 000 €	15 000 €
		CVC	ens	1,00	15 000 €	15 000 €

INTERVENTIONS DANS EXISTANTS	655 470 €