

RESTRUCTURATION DE L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL

20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



FONDATION
VINCENT DE PAUL



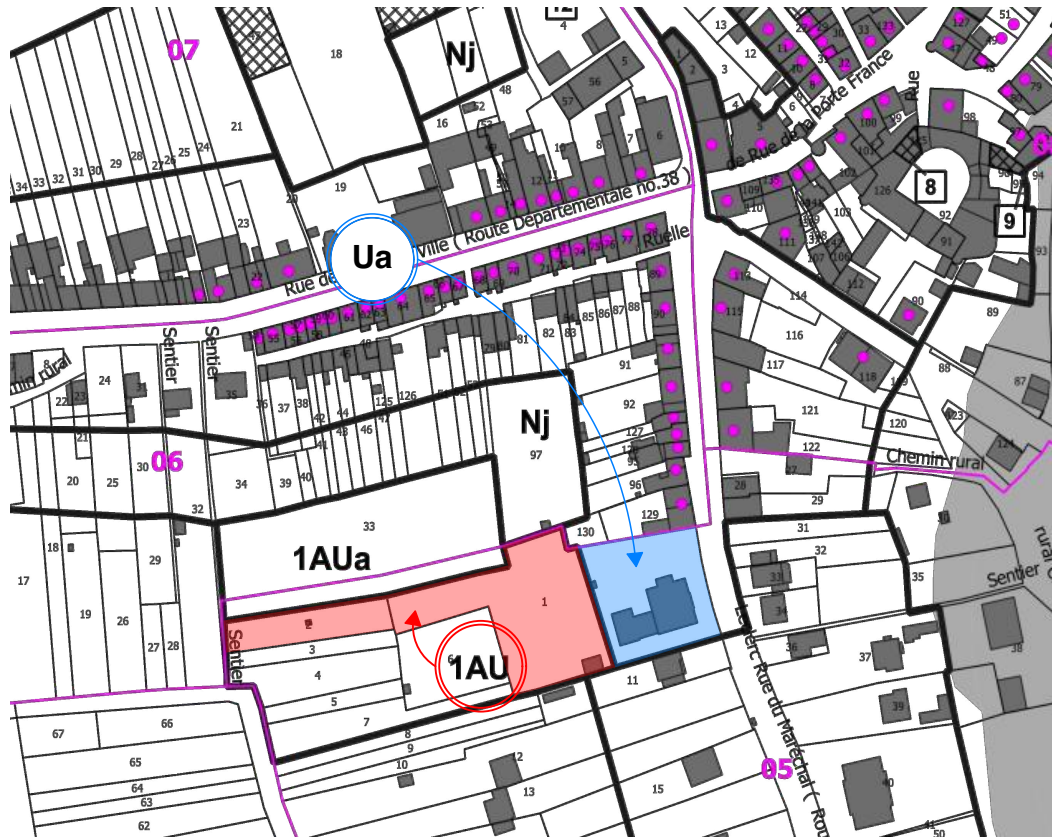
ESQUISSE

18 octobre 2022

G K C
J.P. GILCH F. KALK L. GILCH
SOCIÉTÉ D'ARCHITECTURE
7, RUE DU PARC 57200 STRASBOURG-ODERHALSBERGEN
TEL: 03.88.36.97.97 FAX: 03.88.36.13.03 E-mail: gpk@kalkgilch.com

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fénétrange

Extrait du règlement graphique du PLU de Fénétrange



Commentaire :

Le terrain se trouve à cheval sur 2 secteurs du PLU.

Une partie de la parcelle est en zone Ua (portion avant sur rue) tandis que la partie arrière du terrain est en zone 1AUa.

Zone U = Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.
Secteur Ua : correspondant au centre-ville de Fénétrange. Il est caractérisé par une forte densité, une urbanisation continue avec des bâtiments ayant une grande volumétrie.

Zone AU = Zone A Urbaniser où sont classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur 1AU = Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Nous sommes hors zone PPRI (PPRI de la Sarre)
Planche 4.

La zone U

p. 13 du PLU

Section I Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE U1 – Destinations, sous-destinations, usage et affectations des sols et natures d'activités interdites

Pas d'interdiction concernant de l'habitation ou de l'hébergement.

ARTICLE U2 – Destinations, sous destinations, usage et affectations des sols et natures d'activités soumises à conditions particulières

Pas de condition particulière concernant de l'habitation ou de l'hébergement.

Section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U3 – Volumétrie et implantation des constructions

Le bâtiment est déjà existant et implanté

ARTICLE U4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.
Les constructions remarquables et les ensembles urbains de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique par () font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au présent règlement sous forme d'un volet réglementaire patrimonial »

Commentaire : le bâtiment n'est pas concerné par la mention de construction remarquable, la dernière construction remarquable est située au 18 rue du Maréchal Leclerc.

Toiture – volumétrie

La toiture est existante.

« - Pour les constructions principales, les toitures seront à 2 pans avec le faîtage sensiblement parallèle à la rue. Les toitures à 3 ou 4 pans sont toutefois autorisées pour des bâtiments d'angle.

- Les pentes de toitures des constructions principales à pans avec faîtage doivent être comprises entre 45° et 52° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes. Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas et autres extensions et annexes accolées.

Les panneaux solaires sont interdits en secteur Uaa et sont interdits, uniquement sur rue, en secteur Ua.

(...)

- Le matériau autorisé des toitures à pans, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial (annexé au présent règlement), est de la tuile de terre cuite de ton rouge. Pour les immeubles anciens, la tuile modèle "bieberschwanz" (tuile plate queue de castor) sera privilégiée à la tuile mécanique écaillée ou à la mécanique double côte. L'emploi du verre est toutefois autorisé pour réaliser une marquise ou véranda.

L'ardoise est toutefois autorisée pour rénover des couvertures en ardoise préexistantes. Les couvertures en bac acier peuvent être également utilisées pour des annexes

- Les fenêtres de toit, verrières et lucarnes sont autorisées ; leur pose doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des logiques d'implantation, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade.

La largeur des lucarnes doit être inférieure à la largeur des baies courantes.

- Les panneaux solaires et fenêtres de toit (dimension maximale 0,85 m x 1,05 m de proportion verticale dans l'alignement des ouvertures en façade et 2 maximum par pan de toiture) doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture, de façon non saillante. L'aspect mat sera privilégié.

(...)

Maitre d'Ouvrage :



**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL

20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE

Maitre d'Oeuvre :



18 octobre 2022

- Les souches de cheminées sont à conserver. »

Façade

- « - Sont interdits :
- Les paraboles en applique sur façade, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur les façades et sur toit donnant sur l'espace public.
 - La destruction et le recouvrement (y compris pour de l'isolation) des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chainages d'angle, (Isolation Thermique Extérieure interdite)
 - La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle excepté le badigeon à la chaux
 - Les baguettes d'angle sur le bâti ancien et sur autre bâti si visible »

Aspect et couleur

« Les coloris de façades devront se référer sur le nuancier de couleurs annexé au PLU.
Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
Les escaliers seront reconstruits en grès (béton proscrit)
Les enduits ciment sur maçonneries anciennes sont interdits
Les enduits dans le centre ancien, s'il n'est pas fait référence à des prescriptions particulières dans le volet patrimonial, (annexé au présent règlement) seront à la chaux et de teinte naturelle (sable) éventuellement pigmentés si le support le permet. Ainsi sont interdits le blanc, le noir.
La finition des enduits doit être lisse.
Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) sont interdits.
Les équipements publics et monuments historiques peuvent déroger aux prescriptions concernant l'aspect et la couleur des façades.
La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite.
Les enduits ne doivent pas être en surépaisseur des éléments de modénature (pierre ou bois).
Les zingueries seront en zinc (PVC interdit) »

Menuiseries

« Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- La suppression d'encadrements de portes cochères, de volets bois et de persiennes (les portes cochères en bois seront soit préservées, soit remplacées par de nouvelles en bois).
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
- Menuiseries PVC interdites (portes, fenêtres et volets battants) et volets exclusivement en bois

Les coloris des menuiseries devront se référer sur le nuancier de couleurs annexé au PLU.
Les fenêtres seront privilégiées en bois, à un ou deux vantaux, sans réglette aluminium visible, avec rejingot. Les doubles vitrages seront munis d'intercalaires noir ou à bords chauds.
Dans le cas de petits bois rapportés, ceux-ci seront munis d'intercalaires au droit de ceux-ci.
La pose des menuiseries se fera en feuillure (pose en tableau proscrite) avec un cochonnet de 2 à 3 cm maximum (partie visible du dormant) sauf si impossibilité technique. »

ARTICLE U5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

« Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
Les surfaces libres de constructions seront aménagées et convenablement entretenues. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du Parc Naturel Régional de Lorraine annexé au PLU.

En-dehors de ces périmètres inondables, un minimum de 50% des surfaces libres sera traité en matériaux de sol perméables.
Exceptions : Ces prescriptions ne s'appliquent pas en secteur Ua, Uaa et Uba, ni lorsque l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50 % du terrain. »

Commentaire : nous sommes en secteur Ua donc les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE U6 – Stationnement

« Non réglementé en secteurs Ua, Uaa et Uba »

Stationnement de véhicules motorisés
« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations, y compris les transformations d'usage, doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, ce qui s'applique aussi dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments. »

Commentaire : le stationnement est non réglementé.

Stationnement de véhicules électriques et non motorisés (vélo, ...)

« Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement de vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément au Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, consolidée par la version du 8 mars 2019 (articles R111- 14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation) et les éventuelles évolutions législatives ultérieures. »

ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie
« Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins • 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. »

Accès
« Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Sont exigés : 3,50 mètres d'emprise minimum pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie »

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Commentaire : le bâtiment est déjà desservi et raccordé aux réseaux d'eau potable, assainissement, eaux pluviales.

La zone 1AUa
p. 31 du PLU

Commentaire : la zone 1AUa concerne l'arrière du terrain, pas la construction principale.

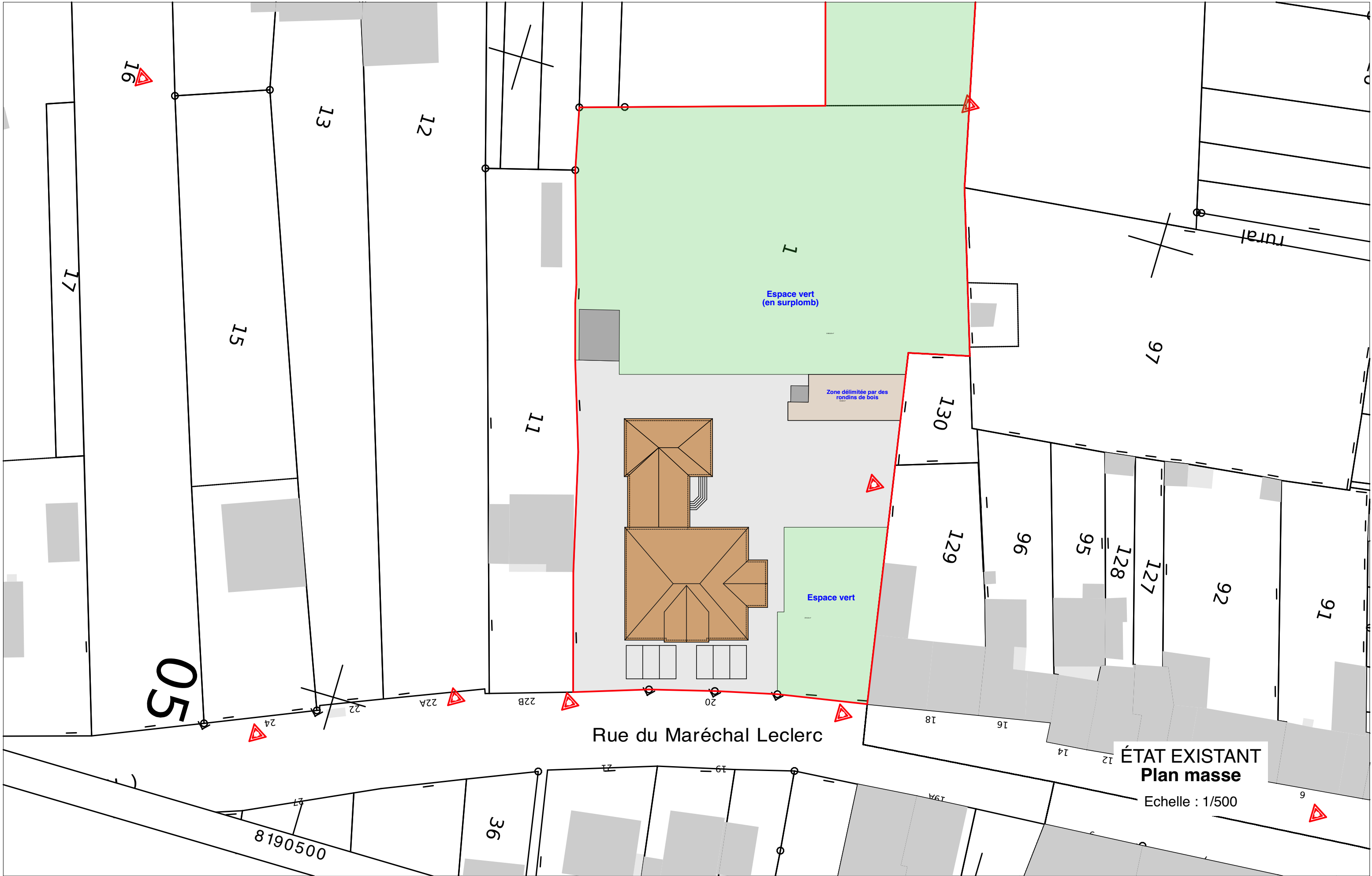
Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Sarre

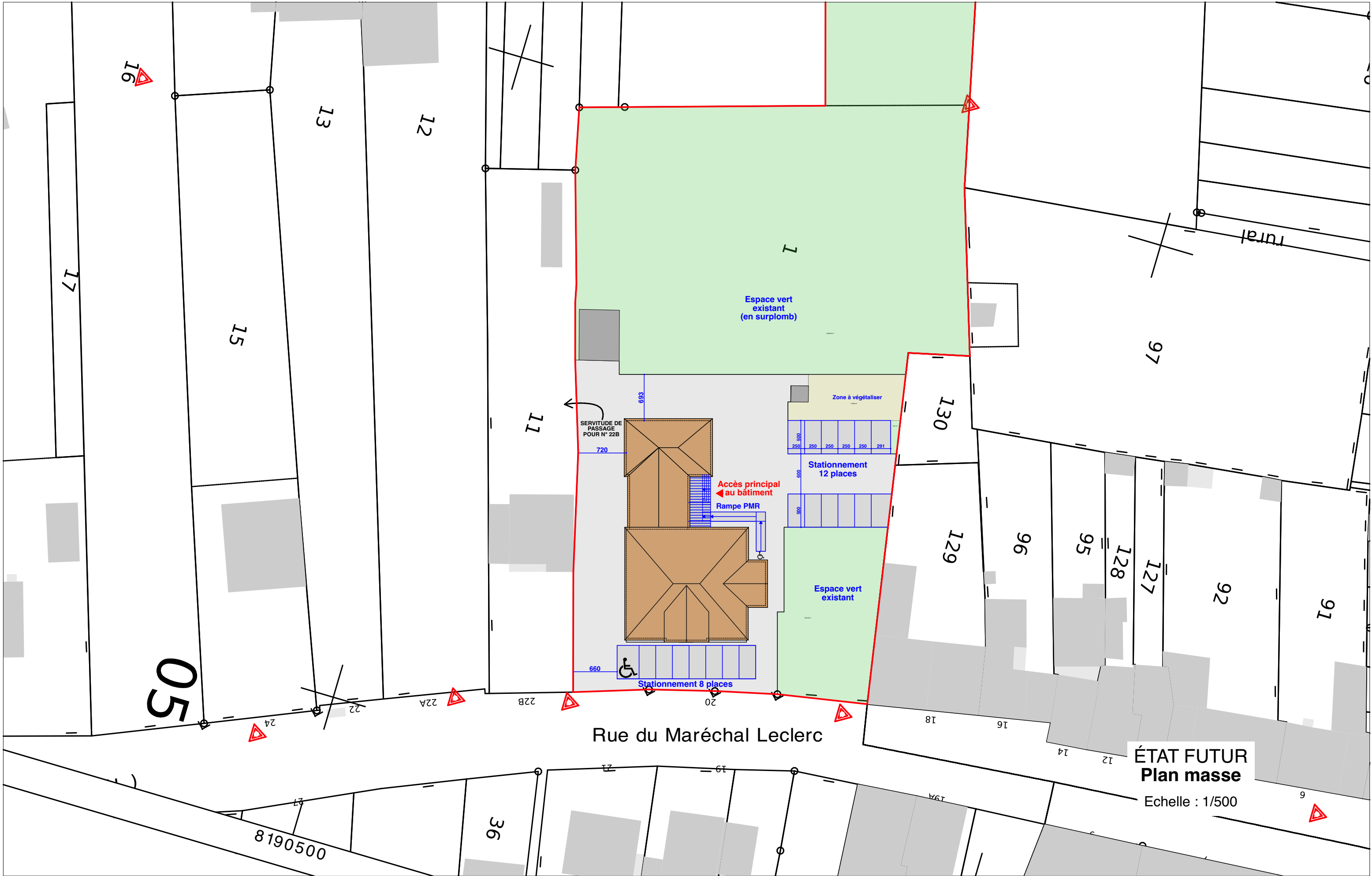
Le terrain est hors périmètre du PPRI.



20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE







ÉTAT FUTUR
Plan masse

Echelle : 1/500



Maitre d'Ouvrage :

**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**

20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE

Maitre d'Oeuvre :



7, RUE DU PARC 67205 STRASBOURG-OBENHAUSENBERG
TEL : 03.88.30.97.47 FAX : 03.88.36.13.03 E-mail : gpk@kalkgilch.fr

18 octobre 2022



ÉTAT EXISTANT
Plan du sous-sol

Echelle : 1/150



Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



ÉTAT EXISTANT
Plan du rez-de-chaussée
Echelle : 1/150



Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



ÉTAT EXISTANT
Plan du R+1
Echelle : 1/150



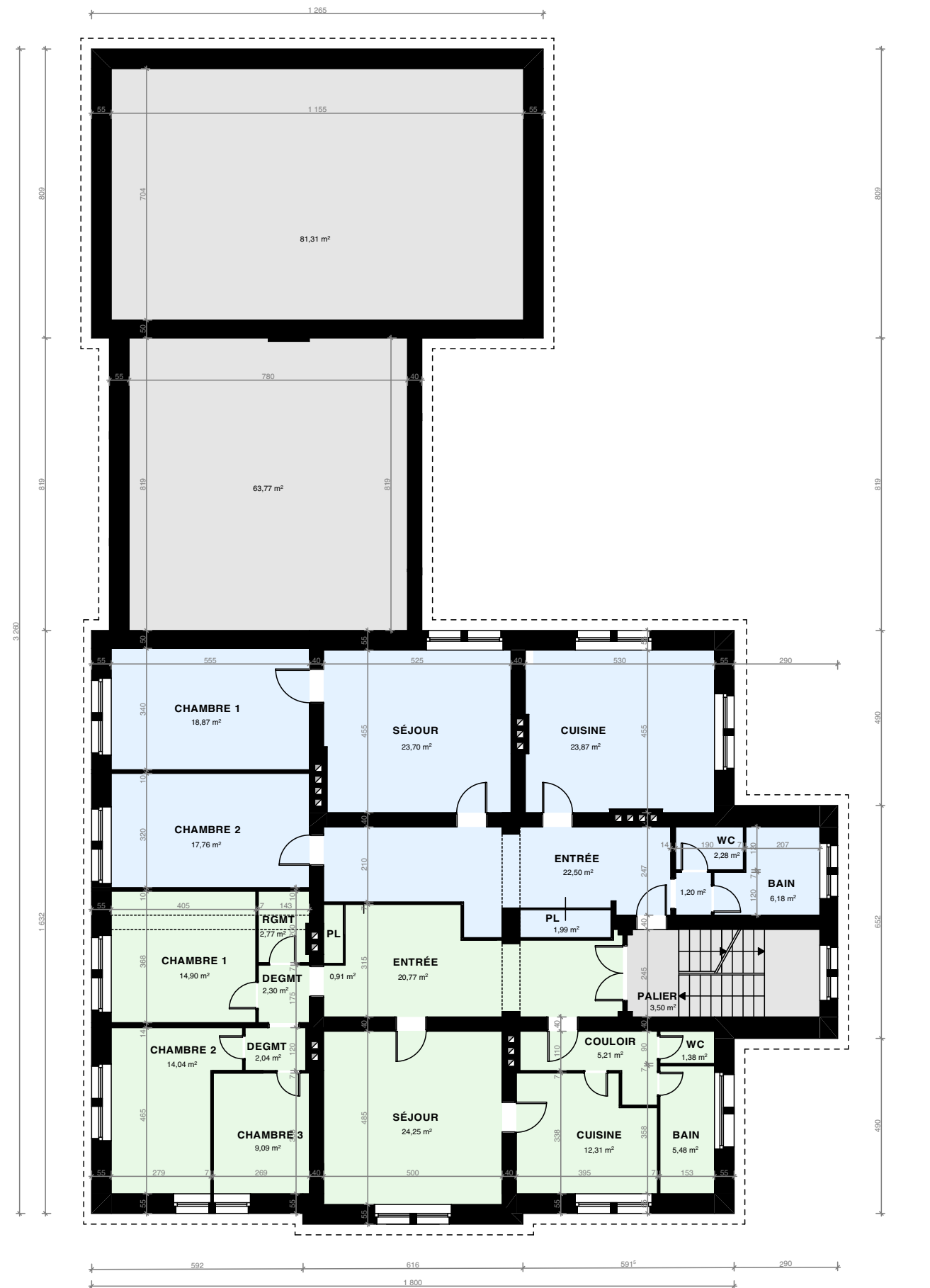
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



ÉTAT EXISTANT
Plan du R+2
Echelle : 1/150



Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022

Installation d'un ascenseur :

Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019, Article 1
« L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. »

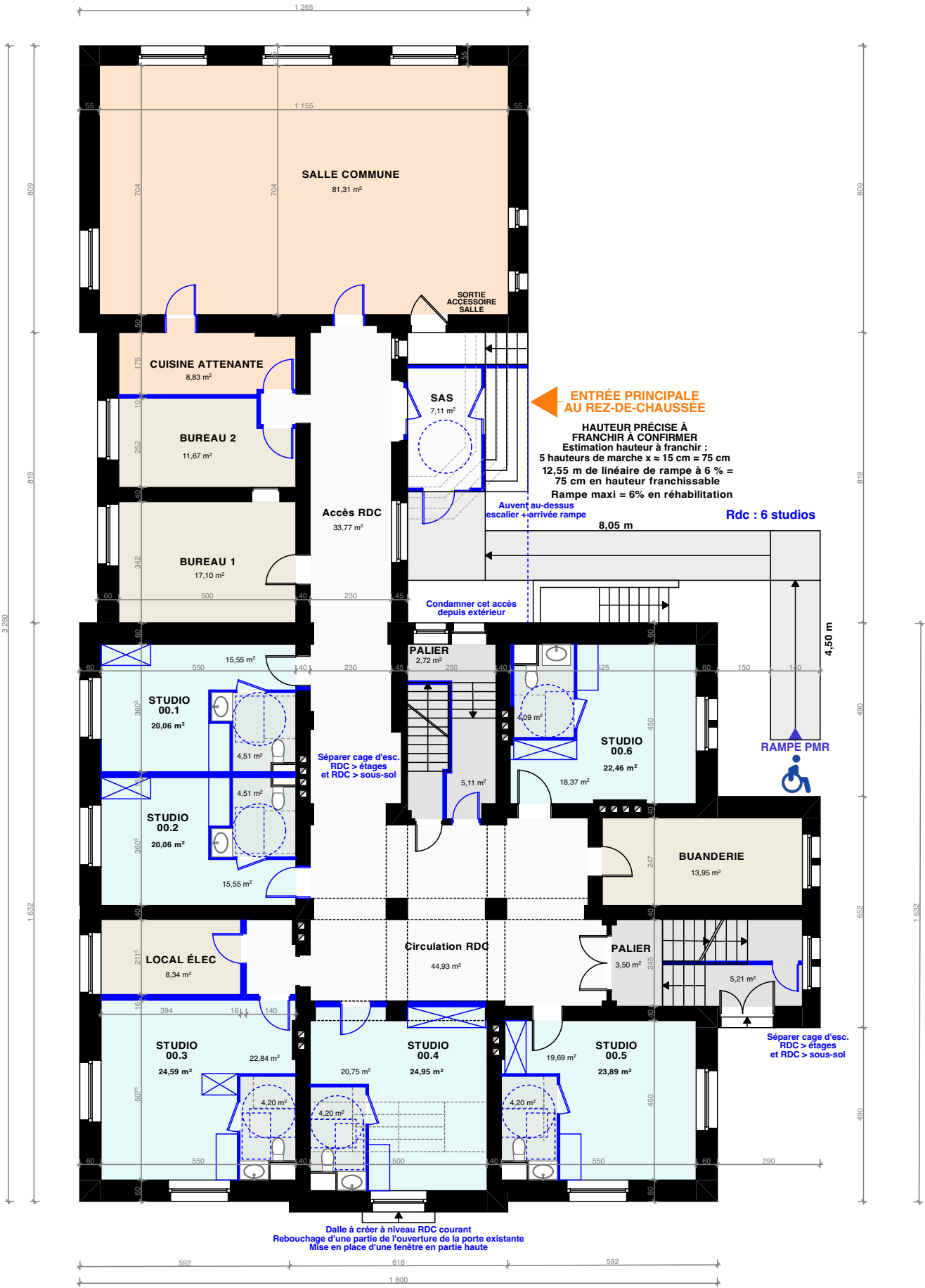
Si les combles ne sont pas utilisés pour faire des studios, on a uniquement 2 étages au-dessus du RDC accueillant des logements.

L'installation d'un ascenseur n'est donc pas obligatoire pour ce projet si l'on considère qu'on ne crée pas de studios dans les combles (au R+3).

Nombre d'appartements PMR :

20% des logements doivent être PMR, au minimum.
Si l'on considère qu'il n'y a pas d'ascenseur, on peut disposer 20 studios sur les RDC, R+1 et R+2 (ne pouvant y avoir que 2 niveaux au-dessus du RDC, au-delà l'ascenseur est obligatoire).

20% de 20 studios = 4 studios PMR au minimum nécessaires, nous en avons 6 donc nous sommes conformes dans cette disposition.



Au RDC : 6 studios PMR

1. VERSION SANS ASCENSEUR
20 STUDIOS

ÉTAT FUTUR
Plan du rez-de-chaussée

Echelle : 1/150



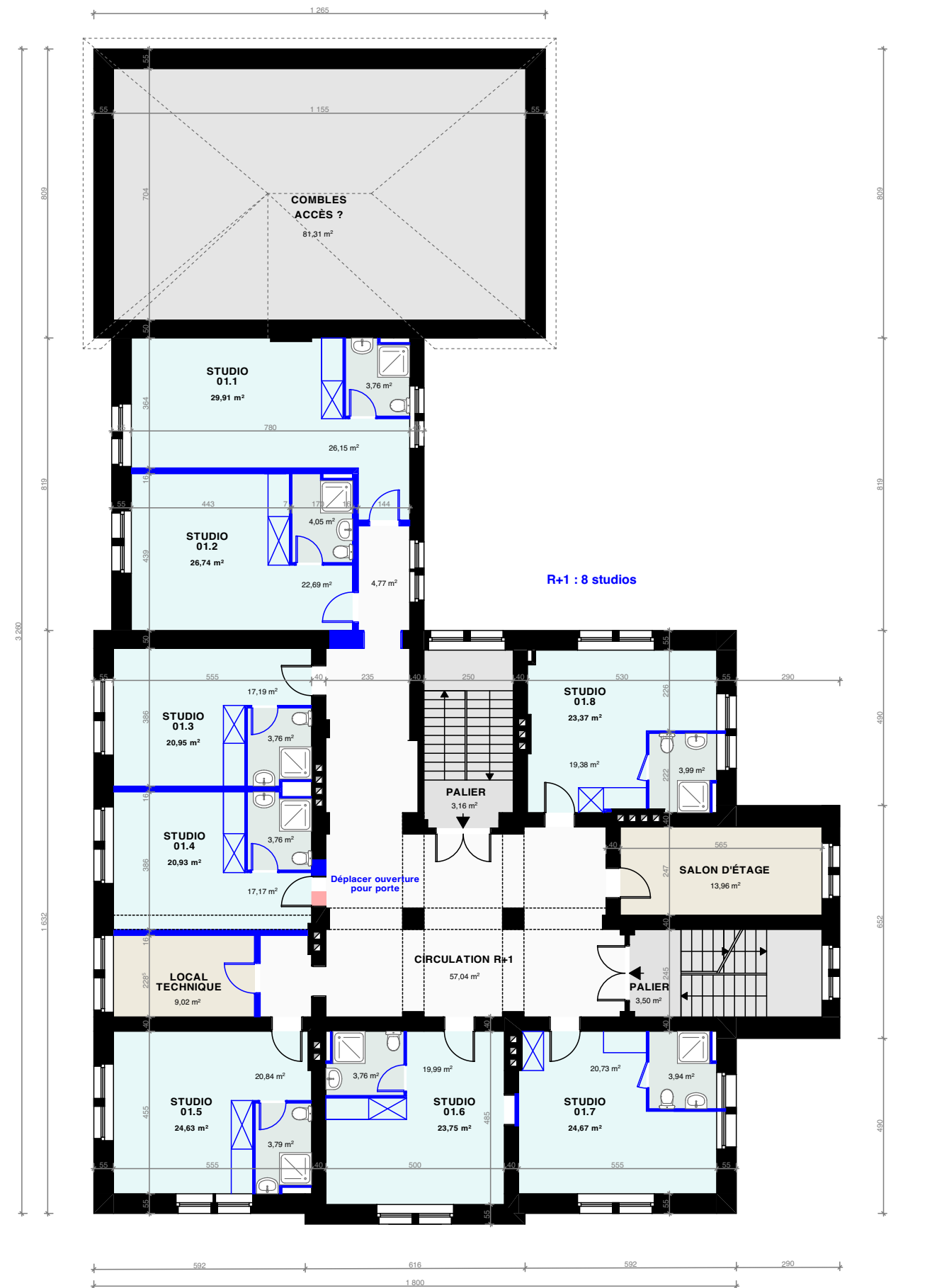
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Au R+1 : 8 studios (non PMR)

1. VERSION SANS ASCENSEUR
20 STUDIOS

ÉTAT FUTUR
Plan du R+1

Echelle : 1/150



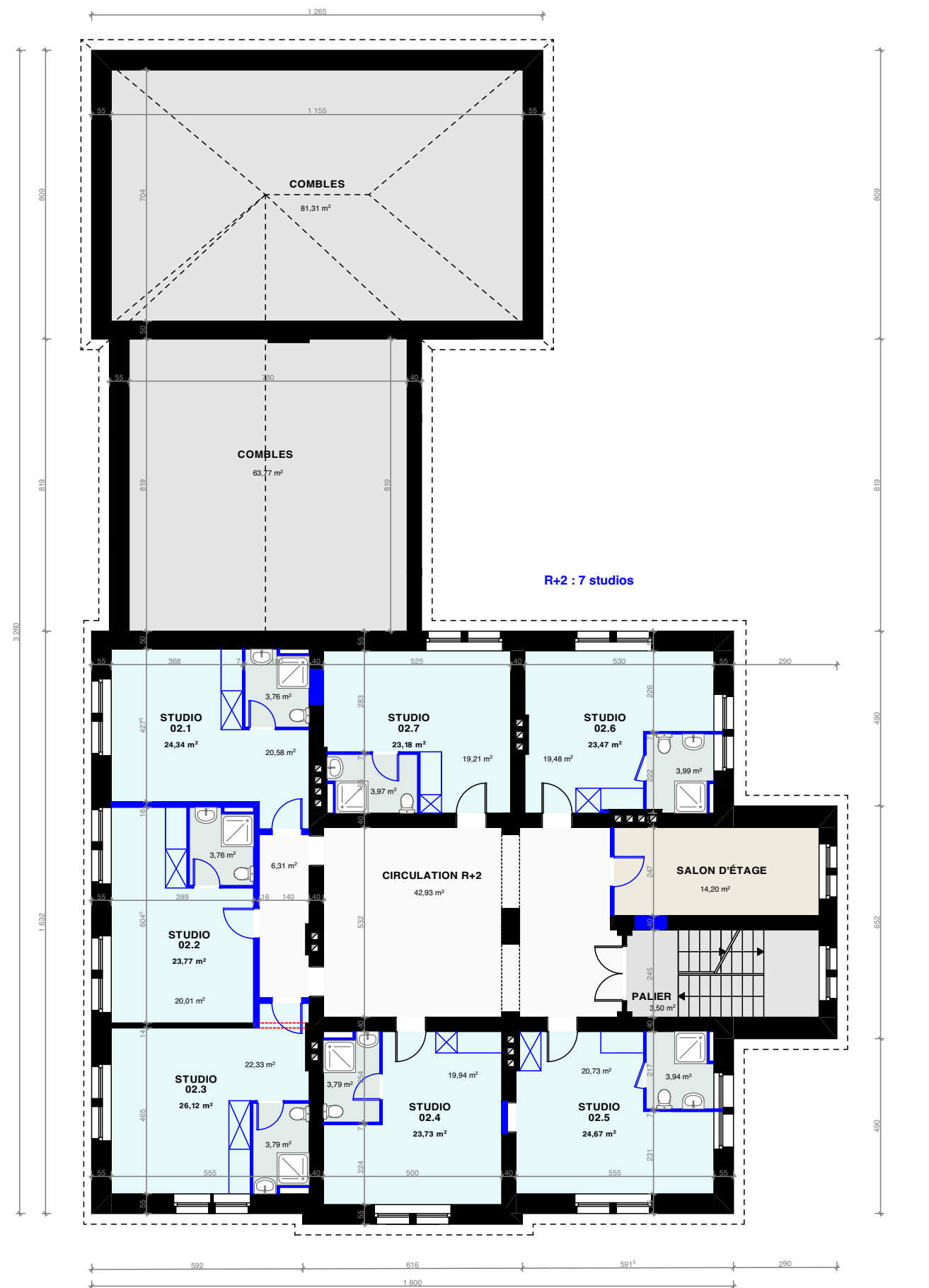
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Au R+2 : 8 studios (non PMR)

1. VERSION SANS ASCENSEUR
20 STUDIOS

ÉTAT FUTUR
Plan du R+2

Echelle : 1/150



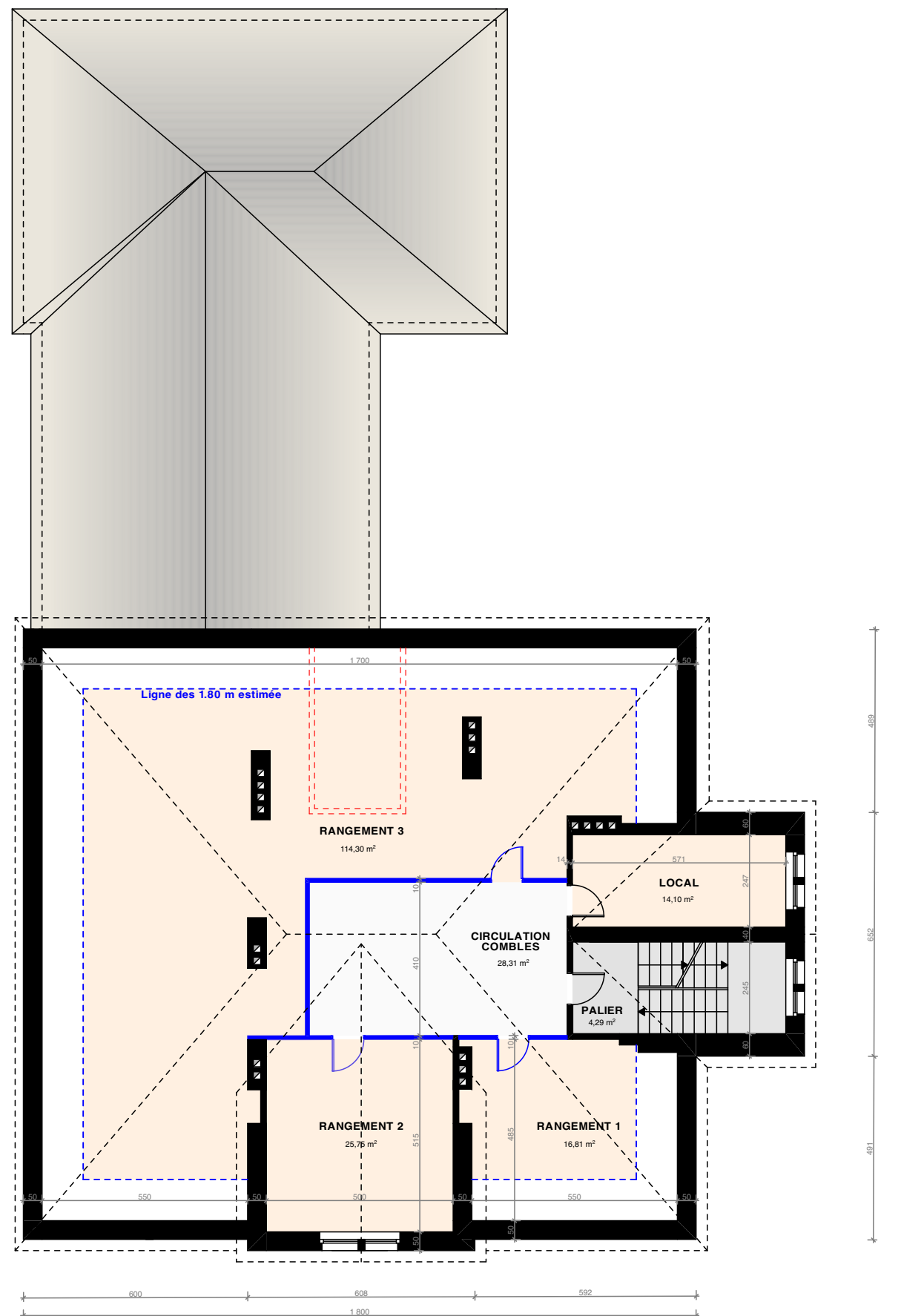
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Pas de studios à l'étage des combles,
dans cette version sans ascenseur.
Si on veut mettre des studios dans les
combles, il faut obligatoirement l'ascenseur
car plus de 2 niveaux au-dessus du RDC.

1. VERSION SANS ASCENSEUR 20 STUDIOS

ÉTAT FUTUR Plan des combles

Echelle : 1/150



Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022

TABLEAU DE SURFACES

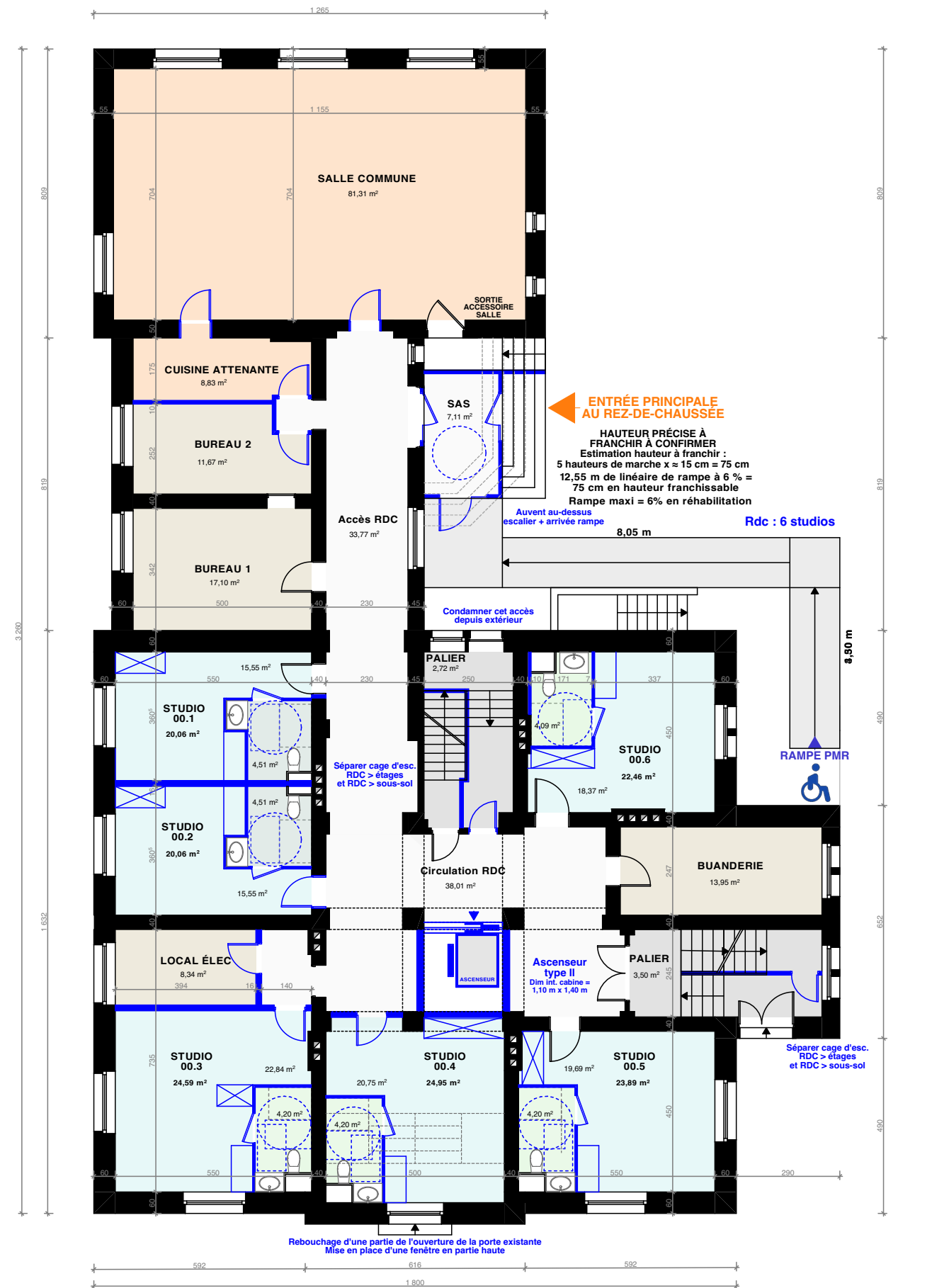
VERSION SANS ASCENSEUR

RDC		R+1		R+2		Combles	
Etat futur		Etat futur		Etat futur		Etat futur	
Salle commune	81,31	Studio 1	29,91	Studio 1	24,34	Palier escaliers	4,29
Cellier attenant	8,83	Studio 2	26,74	Studio 2	23,77	Circulation	28,31
Bureau 1	17,10	Studio 3	20,95	Studio 3	26,12	Local	14,10
Bureau 2	11,67	Studio 4	20,93	Studio 4	23,73	Rangement 1	16,81
Accès RDC	33,77	Studio 5	24,63	Studio 5	24,67	Rangement 2	25,75
Circulation RDC	44,93	Studio 6	23,75	Studio 6	23,47	Rangement 3	114,30
Sas entrée	7,11	Studio 7	24,67	Studio 7	23,18		
Palier escalier 1	5,11	Studio 8	23,37	Circulation	42,93		
Palier escalier 2 bas	5,21	Circulation	57,04	Dégagement	6,31		
Palier escalier 2 ht	3,50	Local tech	9,02	Local étage	14,20		
Studio 1	20,06	Local étage	13,96	Palier escalier 1	3,50		
Studio 2	20,06	Palier escalier 1	3,16				
Studio 3	24,59	Palier escalier 2	3,50				
Studio 4	24,95	Circulation dégagement	4,22				
Studio 5	23,89						
Studio 6	22,46						
Local élec	8,34						
Local buanderie	13,95						
Total surf. Utile RDC	376,84 m2 SU	Total surf. Utile R+1	285,85 m2 SU	Total surf. Utile R+2	236,22 m2 SU	Total surf. Utile Combles	203,56 m2 SU

Cave
Pas d'intervention

Total surface existante : 196,87 m2

Total ensemble du bâtiment, tous niveaux compris :
1 266,02 m2 SP (Surface Utile)



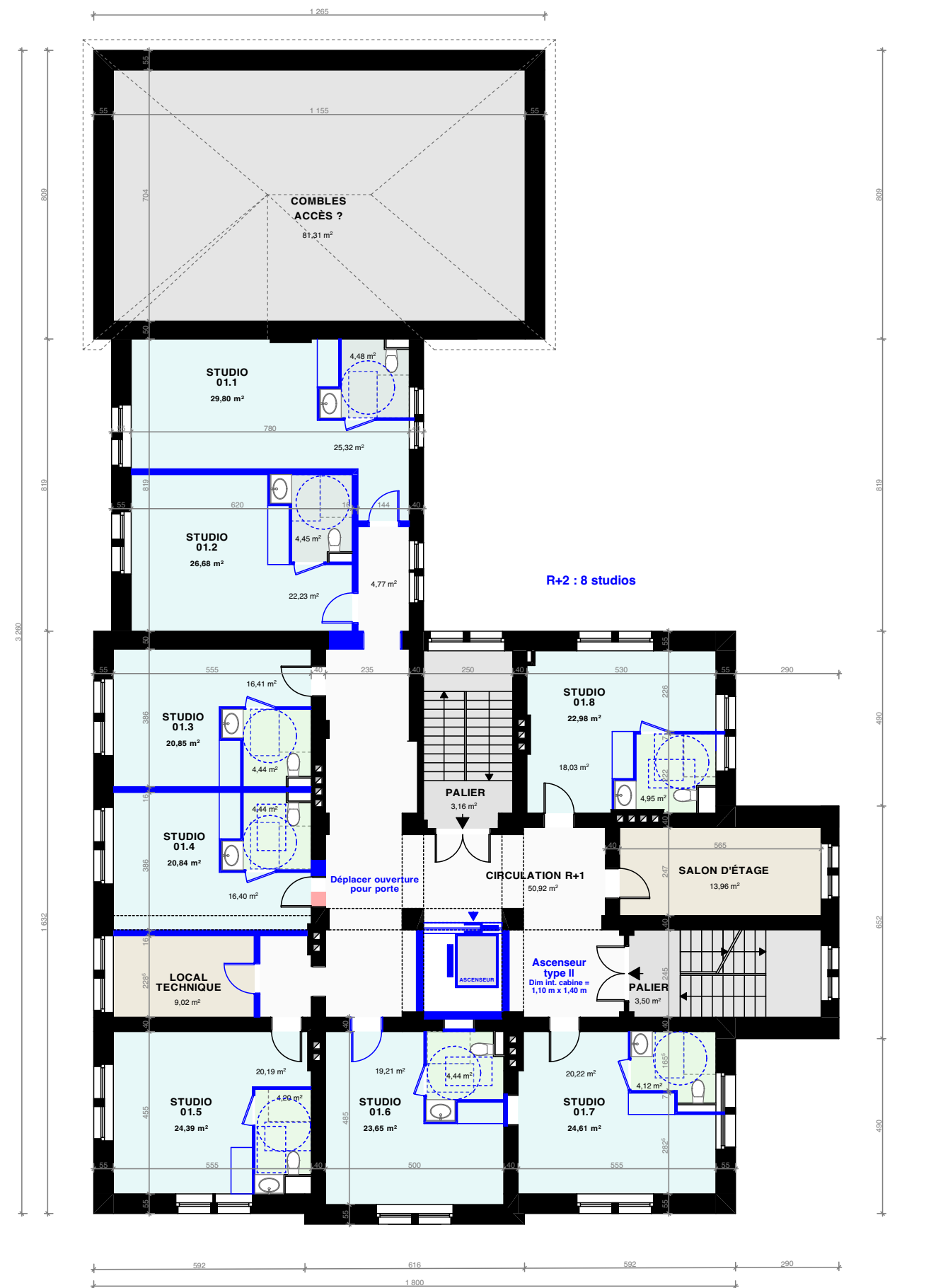
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
 VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
 L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
 20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Au R+1 : 8 studios PMR

2. VERSION AVEC ASCENSEUR

ÉTAT FUTUR
Plan du R+1

Echelle : 1/150



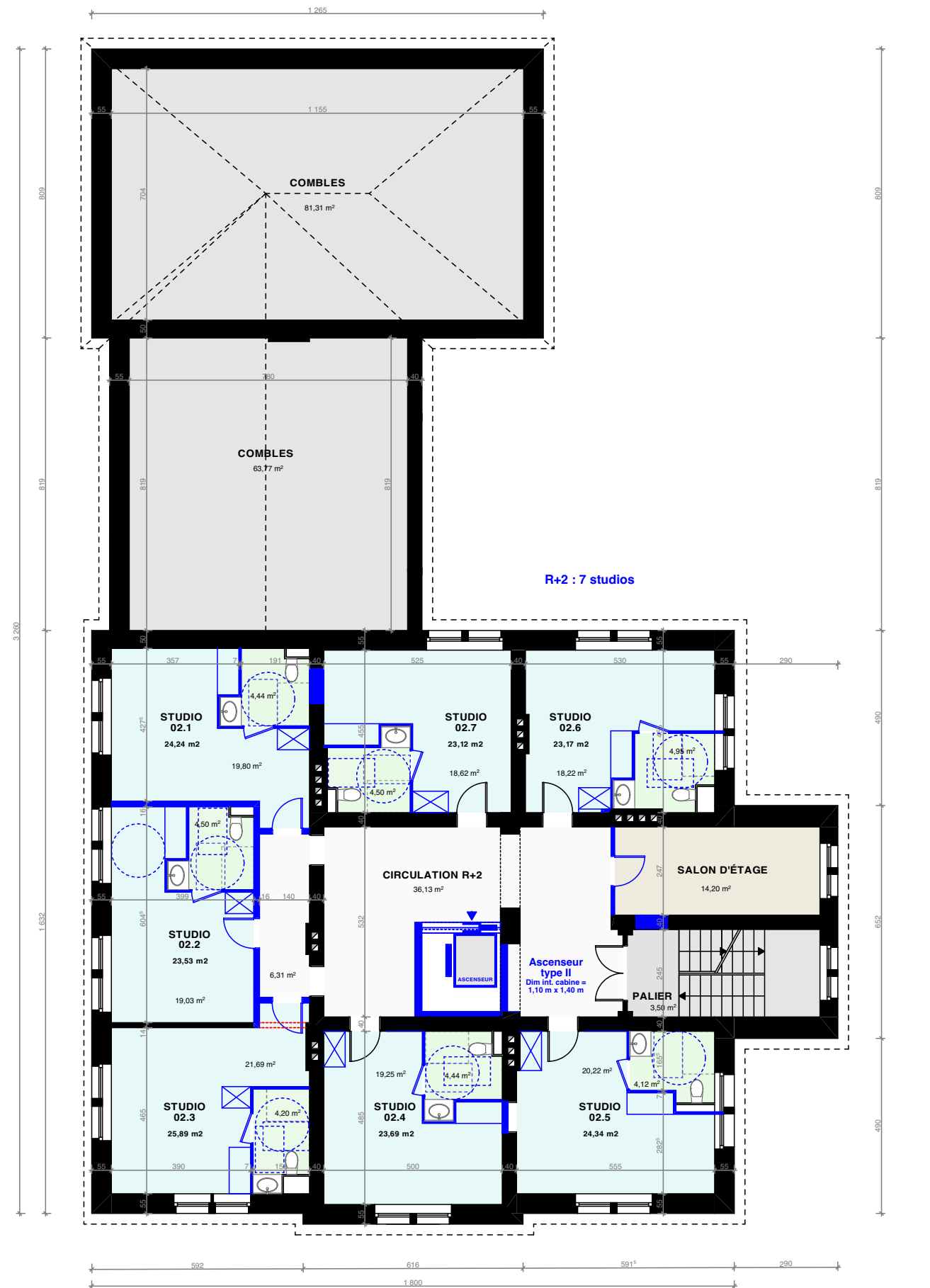
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Au R+1 : 7 studios PMR

2. VERSION AVEC ASCENSEUR

ÉTAT FUTUR
Plan du R+2

Echelle : 1/150



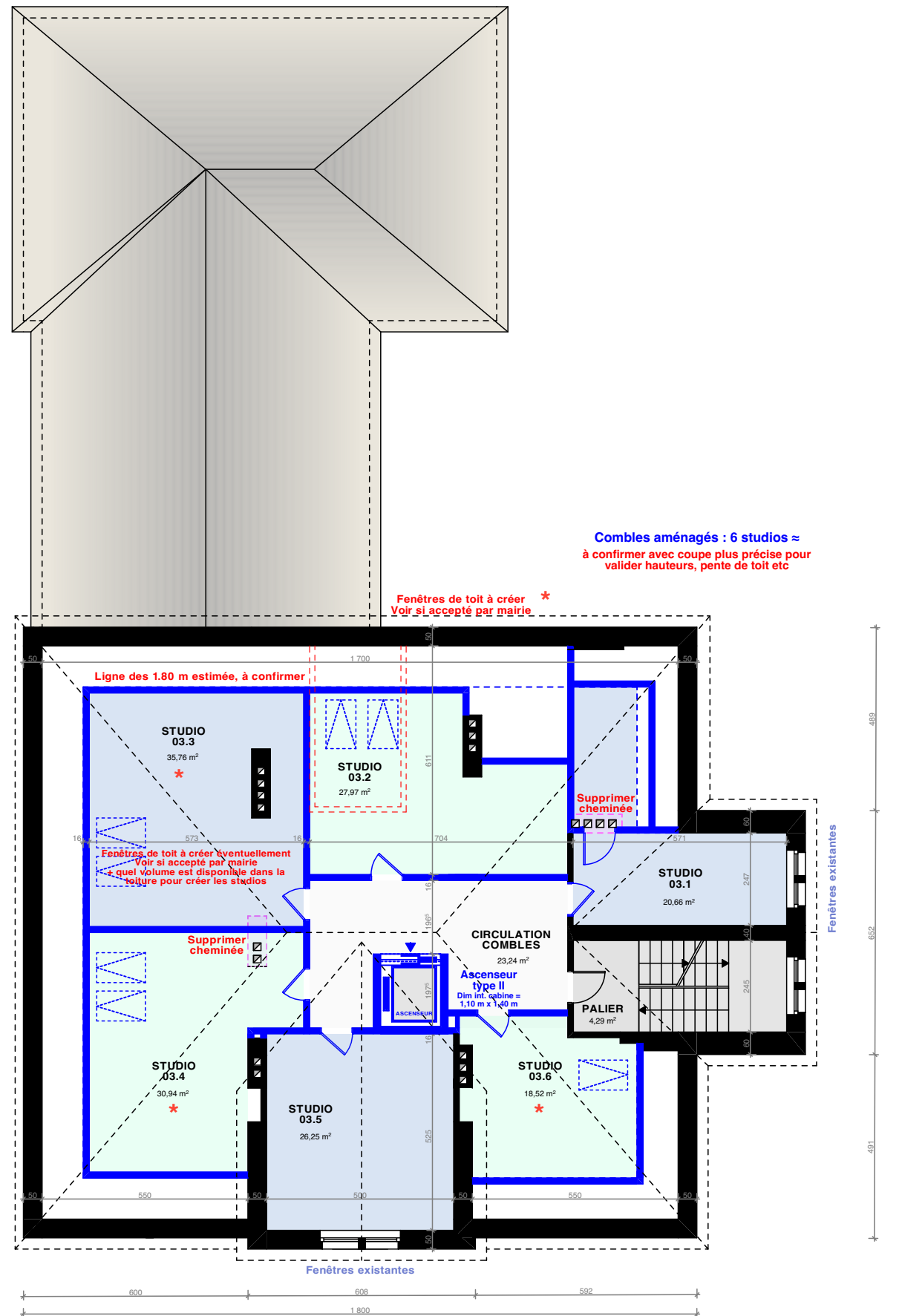
Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



Maitre d'Oeuvre :

18 octobre 2022



Aux combles : 6 studios PMR
à confirmer avec coupe plus précise pour
valider hauteurs, pente de toit etc

2. VERSION AVEC ASCENSEUR

ÉTAT FUTUR
Plan des combles
Echelle : 1/150



Maitre d'Ouvrage :
**FONDATION
VINCENT DE PAUL**

**ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RESTRUCTURATION DE
L'ANCIENNE GENDARMERIE EN RESIDENCE D'ACCUEIL**
20, rue du Maréchal Leclerc - 57930 FENETRANGE



18 octobre 2022

TABLEAU DE SURFACES

VERSION AVEC ASCENSEUR

RDC		R+1		R+2		Combles	
Etat futur		Etat futur		Etat futur		Etat futur	
Salle commune	81,31	Studio 1	29,80	Studio 1	24,24	Palier escaliers	4,29
Cellier attenant	8,83	Studio 2	26,68	Studio 2	23,53	Circulation	23,24
Bureau 1	17,10	Studio 3	20,85	Studio 3	25,89	Studio 1	20,04
Bureau 2	11,67	Studio 4	20,84	Studio 4	23,69	Studio 2	27,13
Accès RDC	33,77	Studio 5	24,39	Studio 5	24,34	Studio 3	34,69
Circulation RDC	38,01	Studio 6	23,65	Studio 6	23,17	Studio 4	30,01
Sas entrée	7,11	Studio 7	24,61	Studio 7	23,12	Studio 5	25,46
Palier escalier 1	5,11	Studio 8	22,98	Circulation	36,13	Studio 6	27,66
Palier escalier 2 bas	5,21	Circulation	50,92	Dégagement	6,31		
Palier escalier 2 ht	3,50	Local tech	9,02	Local étage	14,20		
Studio 1	20,06	Local étage	13,96	Palier escalier 1	3,50		
Studio 2	20,06	Palier escalier 1	3,16				
Studio 3	24,59	Palier escalier 2	3,50				
Studio 4	24,95	Circulation dégagement	4,22				
Studio 5	23,89						
Studio 6	22,46						
Local élec	8,34						
Local buanderie	13,95						
Total surf. Utile RDC	369,92 m2 SU	Total surf. Utile R+1	278,58 m2 SU	Total surf. Utile R+2	228,12 m2 SU	Total surf. Utile Combles	192,53 m2 SU

Cave
Pas d'intervention

Total surface existante : 196,87 m2

Total ensemble du bâtiment, tous niveaux compris :
1 299,34 m2 SP (Surface Utile)

J.P. GILCH F. KALK L. GILCH

SOCIETE D'ARCHITECTURE

7, RUE DU PARC — Bât. AMBRE — 67205 STRASBOURG OBERHAUSBERGEN
Tél. : 03.88.56.97.97 — Télécopieur : 03.88.56.13.03
E.Mail : gilch.kalk@wanadoo.fr

Réhabilitation d'une ancienne gendarmerie en studios 20, rue du Maréchal Leclerc 57930 FENETRANGE

Maître de l'ouvrage :
FONDATION VINCENT DE PAUL
15, rue de la Toussaint
67000 STRASBOURG

Descriptif des travaux & Estimation Financière

S.A.R.L. d'architecture au capital de 30 489,80 €
N° TVA Intracommunautaire FR 66 324 490 820
SIRET 324 490 820 000 36 CODE APE 7111 Z

LOT DEMOLITIONS

- 1- Démolition cloisons
- 2- Démolition escaliers
- 3- Démolition trémie pour ascenseur
- 4- Dépose gaines + câbles sur façade
- 5- Dépose luminaires sur façade
- 6- Dépose auvent en ondulit
- 7- Dépose support antenne sur façade
- 8- Dépose placards
- 9- Dépose des portes
- 10- Dépose plinthes
- 11- Dépose sanitaires

1- Démolition cloisons

- RDC
 $3,00 + 3,50 + 5,00 + 5,00 + 4,00 + 2,80 + 2,80 + 1,50 + 2,00 + 2,30 + 4,00 + 5,50 + 3,10 + 5,40 + 1,50 + 1,80 + 5,00 + 1,30 + 3,00 + 2,40 + 4,00 + 4,50 + 2,00 + 2,00 = 74,00 \text{ ml} \times 3,20$
 $= 236,80 \text{ m}^2$
- R+1
 $8,00 + 4,00 + 3,80 + 2,70 + 2,50 + 1,70 + 5,50 + 5,50 + 3,20 + 1,20 + 2,50 + 1,00 + 3,40 + 2,40 + 2,20 + 2,00 = 51,60 \text{ ml} \times 3,20$
 $= 165,12 \text{ m}^2$
- R+2
 $5,50 + 5,50 + 4,70 + 1,50 + 2,50 + 1,20 + 3,70 + 4,00 + 1,00 + 1,00 + 2,60 + 0,50 + 1,50 + 4,50 + 3,00 + 1,00 + 1,20 + 2,30 + 2,00 + 1,20 + 1,20 = 50,60 \text{ ml} \times 3,20$
 $= 161,92 \text{ m}^2$
- Combles
 $4,50 + 4,50 + 2,40 = 11,40 \times 2,80$
 $= 31,92 \text{ m}^2$

Total : $595,76 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €} =$

41 703,20 € HT

2- Démolition escaliers

Forfait : $5,00 \times 2,80 \times 1,40 = 19,60 \text{ m}^3 \times 300,- \text{ €} =$

5 880,- € HT

3- Démolition trémie pour ascenseur

$1,60 \times 1,80 = 2,88 \text{ m}^2$
 $1 \text{ } 500,00 \text{ €} \times 4 =$

6 000,00 € HT

4- Dépose gaines + câbles sur façade

Forfait =

1 500,- € HT

5- Dépose luminaires sur façade

Forfait =

300,- € HT

6- Dépose auvent en ondulit

$4,50 \times 1,80$ compris structure =

250,- € HT

7- Dépose support antenne sur façade

2 pièces = **50 € HT**

8- Dépose placards

0,60 x 2,50 / h 3,00 = 50,- €
 0,60 x 1,60 / h 3,00 = 50,- €
 0,60 x 1,64 / h 3,00 = 50,- €
 0,60 x 1,74 / h 3,00 = 50,- €
Total = 200,- € HT

9- Dépose des portes

RDC / 29 P
 1^{er} étage : 23 P
 2^{ème} étage : 19 P
 Combles : 5 P
Total = 76 P x 15,- = 1 140,-€ HT

10- Dépose plinthes

- RDC
 16,00 + 15,00 + 7,00 + 12,00 + 24,00 + 24,00 + 5,00 + 5,00 + 5,00 + 5,50 + 5,50 + 5,50 +
 17,00 + 5,50 + 5,50 + 5,50 + 5,00 + 5,50
 = 166,50 ml
- R+1
 24,00 + 15,50 + 15,50 + 8,00 + 5,00 + 8,00 + 8,00 + 8,00 + 5,50 + 5,50 + 11,00 + 5,00 + 5,50
 + 8,40 + 5,50 + 5,50 + 2,50 + 5,30 + 3,90 + 4350 + 4,50 + 5,30
 = 175,30 ml
- R+2
 17,00 + 11,00 + 14,00 + 5,50 + 8,00 + 11,00 + 17,00 + 15,00 + 15,50 + 15,50 + 4,50 + 4,50 +
 4,50 + 2,50 + 2,00
 = 147,50 ml

Total : 489,30 ml x 10,- € = **4 893,- € HT**

11- Dépose sanitaires

Forfait = **4 000,- € HT**

TOTAL LOT DÉMOLITIONS : 65 916,20 € HT

LOT ISOLATION INTERIEURE ET PROTECTION FEU + ISOLATION

Doublage intérieur placomur de 15 cm.

- RDC
 11,50 + 7,00 + 8,00 + 15,00 + 17,00 + 15,00 + 10,00 + 5,50 + 11,00 + 4,00 + 7,00
 = 111,00 ml x 3,20 = 355,20 m²
 - R+1
 111,00 ml + 7,80
 = 118,80 ml x 3,20 = 380,16 m²
 - R+2
 17,00 + 17,50 + 15,00 + 15,00 + 6,00
 = 70,50 ml x 3,20 = 225,60 m²
 - Combles
 16,00 + 8,00 + 4,50 + 8,00 + 12,50
 = 49,00 ml x 5,00 = 245 m²
- 17,00 + 17,50 + 15,00 + 15,00 + 4,00 + 4,00
 = 57,50 ml x 7,50 = 431,25 m²

Total = 1 637,21 m²

PS : ouvertures non déduites, compense les ébrasements
 1 637,21 m² x 45,- € = **73 674,45 € HT**

Raccords divers plâtre : 50 m² x 30,- € = **1 500,- € HT**

- Sous-sol
 Projection CF ≈ 198 m² x 40,- € = **7 920,- € HT**

Total : 489,30 ml x 10,- € = **4 893,- € HT**

**TOTAL LOT
 ISOLATION INT. & PROTECTION FEU/ISOLATION : 83 094,45 € HT**

LOT COUVERTURE / ZINGUERIE

- Nettoyage des gouttières : 127 ml x 8,00 € = **1 016,- € HT**
- Remplacement des descentes EP.P, compris dépose
1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 7 + 7 + 11 + 11 + 11 = 47 ml x 40,- € = **1 880,- € HT**
- Révision toiture tuiles plates type Biberschwanz"
13,00 x 8,50
18,50 x 17,00
7,00 x 4,00
Total = 543 m2 x 20,- € = **10 860,- € HT**
- Remplacement des dauphins
7 x 150,- € = **1 050,- € HT**
- Remplacement de zinguerie
Forfait = **3 500,- € HT**

TOTAL LOT COUVERTURE/ZINGUERIE :	18 306,00 € HT
---	-----------------------

LOT RAVALEMENT / CREPI / PEINTURE

- Echafaudage :
71,00 x h 11,00 = 781 m²
52,50 x h 7,00 = 367,75 ml
Total 1 149,00 m2 x 12,- € = **13 788,- € HT**
- Sondage crépi :
Forfait = **300,- € HT**
- Reprise crépi :
piquage + 2 couches crépi : 150 m² x 48,- € = **7 200,- € HT**
- Lessivage des soubassements grès :
60,00 + 52,00 = 142 ml x 0,90 = 128 m² x 4,- € = **512,- € HT**
- Réparation 'éléments en grès :
Forfait = **4 500,- € HT**
- Lessivage de la façade compris encadrements en grès :
1 149 m² x 4,- € = **4 596,- € HT**
- Mise en peinture sur façade crépi :
71,00 x 10,10 = 717 m²
52,50 x 6,10 = 320 m²
Total = 1 037,00 m²

Déduire fenêtres :
≈ 3,04 m2 x 39 = -118,56 m²
3,04 m2 x 18 = - 54,72 m²
Total à déduire = -173,28 m²

Total : 1 037,00 m2 – 173,28 m2 = 863,72 m2 x 20,- € = **17 274,0- € HT**

TOTAL LOT RAVALEMENT/CREPI/PEINTURE :	48 170,00 € HT
--	-----------------------

LOT MENUISERIES EXTERIEURES BOIS OU ALU

- Dépose châssis : 57 x 50,- € = **2 850,- € HT**
- Motorisation VR : 57 x 140,- € = **7 980,- € HT**
- (160 x 1,90) x 57 châssis x 4 200,- € = **239 400,- € HT**
- Châssis des combles (velux +VR) 8 x 1 400,- € = **11 200,- € HT**

TOTAL LOT MENUISERIES EXTERIEURES :	261 430,00 € HT
--	------------------------

LOT CHAUFFAGE / VMC

- Dépose radiateurs
RDC ≈ 15 pièces
R+1 ≈ 13 pièces
R+2 ≈ 9 pièces
Total ≈ 37 pièces x 35,- € = **1 295,- € HT**
- Modification de la distribution : 37 x 75,- € = **2 775,- € HT**
- Prolongation chauffage vers combles = **9 700,- € HT**
- Mise en place d'une VMC simple flux
pour l'ensemble des chambres = **25 700,- € HT**

TOTAL LOT CHAUFFAGE / VMC :	39 470,00 € HT
------------------------------------	-----------------------

STUDIO TYPE TCE (Tous Corps d'état)

- Gaine technique : **500,- € HT**
- Cloisons : $5,60 \text{ m}^2 \times 3,20 = 17,92 \text{ m}^2 \times 48,- \text{ €} =$ **860,16 € HT**
- Menuiseries :
 - porte palière : **1 500,- € HT**
 - porte sdb : **750,- € HT**
 - kitchenette : **1 950,- € HT**
- Faux-plafond : $24 \text{ m}^2 \times 37,- \text{ €} =$ **888,- € HT**
- Revêtement de sol PVC
 - Arrachage moquette $24 \text{ m}^2 \times 9,- \text{ €} =$ **216,- € HT**
 - Pose d'un PVC $24 \text{ m}^2 \times 38,- \text{ €} =$ **912,- € HT**
 - P.V. Taradouche $4,31 \text{ m}^2 \times 5,- \text{ €} =$ **21,55 € HT**
 - Ragréage $24 \text{ m}^2 \times 10,- \text{ €} =$ **240,- € HT**
 - Plinthes $29,40 \times 15, \text{ €} =$ **441,- € HT**
- Placard ($1,40 \times 0,60 \times 2,20$) = **1 883,- € HT**
- Sanitaires :
 - Douche = **600,- € HT**
 - Lavabo = **450,- € HT**
 - WC = **650,- € HT**
 - Miroir = **75,- € HT**
 - Accessoires = **200,- € HT**
 - Arrivées, évacuations, colonnes = **3 500,- € HT**
- Peinture intérieure
y compris dépose des anciens supports :
 $29,4 \times 2,70 = 79,38 \text{ m}^2 \times 20,- \text{ €}$ **1 587,- € HT**
Porte = **50,- € HT**
- Electricité :
éclairage + prises + chauffage élec. sdb,
tableau par studio, sonnette = **7 200,- € HT**

TOTAL STUDIO TYPE $24,00 \text{ m}^2$ (999,77 € HT / M^2) $\approx$ **23 994,66 € HT**

TOTAL 26 STUDIOS :	623 861,16 € HT
(23 994,66 € x 26 studios)	

REAMENAGEMENT DES PARTIES COMMUNES (sols/murs/plafonds)

- Circulation
- Salle commune + cuisine
- Buanderie
- Bureau 1
- Bureau 2
- Local électrique
- Cage d'escalier
- Salons d'étage
- Rangement
- Rampe PMR & entrée

$580 \text{ m}^2 \times 750,- \text{ €} =$ **389 820,- € HT**

TOTAL PARTIES COMMUNES :	435 000,00 € HT
---------------------------------	------------------------

OPTION ASCENSEUR PMR + TRAVAUX GROS ŒUVRE

- Ascenseur PMR 630 kg avec machinerie embarquée électrique = **35 000,- € HT**
- Création de la gaine / travaux de gros œuvre = **25 000,- € HT**

TOTAL OPTION ASCENSEUR :	60 000,00 € HT
---------------------------------	-----------------------

RECAPITULATIF

Lot Démolitions	65 916,20 € HT
Lot Isolation intérieure et protection feu + isolation	83 094,45 € HT
Lot Couverture / Zinguerie	18 306,00 € HT
Lot Ravalement / Crépi / Peinture	48 170,00 € HT
Lot Menuiseries extérieures bois ou alu	261 430,00 € HT
Lot chauffage / VMC	39 470,00 € HT
Studio type TCE $\approx 24 \text{ m}^2$ (24 studios x 999,77- € HT/m ²)	623 861,16 € HT
Parties communes	435 000,00 € HT
Ascenseur + GAINÉ G.O.	60 000,00 € HT

Total $\approx$ (1 542,- € HT / m ²)	1 635 247,81 € HT
---	--------------------------

Ajustement au vu du contexte économique (+ 6,5 %)

1 635 247,81 x 1,065 = 1 741 538,00 € HT

Total ajusté en valeur octobre 2022 $\approx$	1 741 538,00 € HT
---	--------------------------

Création d'un parking extérieur :

• Peinture parking rue du Maréchal Leclerc 86 ml x 3,50 € =	301,- € HT
• Peinture parking cour intérieure 102 ml x 3,50 € =	357,- € HT
• Travaux : décapage, reprofilage enrobé + bordures 100 ml x 320,- € =	<u>32 000,- € HT</u>
Total parking $\approx$	32 658,- € HT

(valeur octobre 2022)