egis

MABC PETITES VILLES DE DEMAIN

Scénarios d'évolution de la gendarmerie de Jarnac (16) et de la friche attenante

Phase 2 – Faisabilité

IMAGINE
CREATE
ACHIEVE
a sustainable future

Sommaire

1 . Contexte et objectifs

2 . Rappel des besoins

3 . Les scénarios
Principes
Budget
Phasage

4 . Synthèse des scénarios

5 . SEGAT

6 . Conclusion

egis

OBJET DU DOCUMENT

L'état des lieux du site et l'expression des besoins de la phase 1 ont permis d'identifier les contraintes du site et les besoins de la mairie.

Le but de ce document est de présenter le développement des 2 scénarios proposés lors de la phase 1. L'étude portera sur la représentation spatiale des scénarios, leur coût travaux et opération ainsi que leur phasage. Une note juridique sur les modalités d'acquisition du foncier sera également proposée.

- Cette phase constitue la dernière de l'étude menée par Egis et Segat.
- Elle a pour but de proposer une feuille de route pour les opérations futures.
- Il sera donc abordé en fin de séance les visions de chacun à l'issue de cette proposition.

Il ne s'agissait pas à ce stade d'élaborer un projet architectural, mais de définir si une solution existe, et les conditions de réalisation.

1

Contexte et objectifs

Contexte et objectifs

La commune de Jarnac (4 411 habitants) est l'une des 4 communes PVD de l'agglomération du Grand Cognac. Lors de divers échanges la gendarmerie a indiqué aux élus communaux ses besoins d'agrandissement et de modernisation, tant pour les locaux administratifs que pour les logements de fonction.

La commune de Jarnac a fait l'acquisition d'une friche de 2 859 m², ancienne usine de fabrication de carton, située sur une parcelle adjacente à la gendarmerie, au 16 rue des moines.

L'avenir de ce foncier n'est pas fixe : il pourrait être revenu ou mis à disposition de la gendarmerie ou d'un autre partenaire souhaitant créer un projet en cœur de bourg.

→ *A moyen terme, besoin de locaux (LST et logement 100% neuf) pour la gendarmerie*

→ *A long terme, construction de logement à loyers modérés*

La priorité de la mairie est de répondre aux besoins de la gendarmerie en termes de surface (logements et locaux de service et techniques LST). Puis, d'utiliser le reliquat de surface disponible pour créer des logements à loyers modérés.

egis

Objectifs de l'étude et avancement

Définition des besoins

- Etat des lieux de l'existant
- Définition des besoins sur la base de l'étude des logements et de la gendarmerie

Etude de faisabilité

Etude de faisabilité sous la forme de scénarios

- Hypothèse d'implantation pour dégager les potentiels et les difficultés associés au site
- Approche financière des coûts de construction / restructuration et d'opération
- Planning

Modalités d'acquisition du foncier

- Particularités propres à chaque montage foncier
- Le mode opératoire pour donner congé
- Calculs droits des preneurs
- Stratégie d'optimisation des coûts
- Conditions des cessions foncières

Feuille de route pour valorisation du reliquat de foncier – Note de cadrage

- Etapes sous l'angle foncier
- Montage du projet
- Etapes et le calendrier prévisionnel
- Incidences financières

2

Rappel des besoins

Enjeux du projet

Zone pressentie nouvelle gendarmerie (LST et logements)

Gendarmerie

- Un **besoin de nouveaux locaux administratifs + de nouveau logement de fonction (logements à loyers modérés avec réservation pour militaires)**
- Des périmètres de sécurités et des prescriptions sont à appliquer sur les zones de gendarmerie :
  - Portail et portillons entre logements et LST gendarmerie
  - Accès distincts logements et LST
  - 2 espaces clôturés
  - Obligation de retrait de 6m
- Parking public devant la gendarmerie à conserver
- Phasage à respecter : construction en premier du neuf avant d'agir sur le bâti actuel

Logements à loyers modérés

- Construction d'un maximum de **logements à loyers modérés** avec le reliquat de surface (après avoir répondu aux besoins de la gendarmerie)
- La typologie de logement n'est pas actée, une proposition sera faite dans l'étude
- Maximum en R+1

Contraintes de site – Règlementation

PLUi du 25/04/2024

Destinations autorisées	Logement et bureaux autorisés
Implantation par rapport aux voies publiques	À l'alignement ou en retrait
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait de 2m
Aires de stationnement	• De plus de 4 places > arborés • Nombre de place = respecter les besoins du projet

→ **Pas de restriction liée au PLUi sur l'emprise bâtie.**

Prescription gendarmerie

Retrait voiries et limites séparatives	6m

→ **Des contraintes intrinsèques au programme de la gendarmerie sont pris en compte dans la suite de l'étude.**

— Possibilité d'implantation des bâtiments

Tableau des surfaces - Préprogramme

Emprise au sol bâtie (m²)

GENDARMERIE

					Emprise au sol
Partie Gendarmerie					
Désignation	**Nbre d'agents**	**Nbre de postes de travail**	**Locaux**		
			Nbre	**Surface unitiare**	**Surface utile**
Locaux administratifs					
TOTAL SU bâtie LST					**453,5 m²**
TOTAL SDP bâtie LST					**613 m²**
TOTAL Emprise au sol bâtie LST					**675 m²**
Emprise au sol non bâtie - Aires extérieures					**337 m²**
Cours et parvis					
Parvis			1		90 m²
Cour de service			1		30 m²
Espace vert résiduel			1		50 m²
Stationnement enceinte					
Véhicules de service			4	25 m²	100 m²
Véhicules fourgons de services			1	30 m²	30 m²
Emplacement borne électrique			1	25 m²	25 m²
Parc 2 roues motorisés de service			3	4 m²	12 m²
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie LST					**1012 m²**
Logements gendarmerie (logements à loyers modérés avec réservation militaire)					
Logements Type T4			11	82 m²	902 m²
Logement Type T3		2	1	70 m²	70 m²
TOTAL SHAB Logement Gendarmerie					**972 m²**
TOTAL SDP Logement Gendarmerie					**1118 m²**
TOTAL SDP RDC Logement Gendarmerie					**559 m²**
TOTAL Emprise au sol bâtie Logement Gendarmerie					**615 m²**
Emprise au sol non bâtie - Aires extérieures					**3875 m²**
Stationnement véhicules personnels		12	24	25 m²	600 m²
Stationnements complémentaires			3	25 m²	75 m²
Jardins par logement			12	110 m²	1320 m²
Recul règlementaire sécurité gendarmerie					1400 m²
Voirie lourde LST/logements (4m)					480 m²
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie Logement Gendarmerie					**4490 m²**

Locaux administratifs (LST)

Logements gendarmerie

Tableau des surfaces - Préprogramme

Emprise au sol bâtie (m²)

LOGEMENTS LM

Partie Logements loyers modérés					
Pavillonaire					
T4			3	78 m²	234 m²
T5			3	96 m²	288 m²
Collectifs					
T1			2	33 m²	66 m²
T2			4	48 m²	192 m²
T3			7	66 m²	462 m²
T4			4	78 m²	312 m²
TOTAL SHAB Logement loyers modérés			**23**		1554 m²
TOTAL SDP Logement loyers modérés					1751 m²
TOTAL SDP RDC Logement loyers modérés					875,5 m²
TOTAL Emprise au sol bâtie Logement loyers modérés					964 m²
Emprise au sol non bâtie - Aires extérieures					
Stationnements logement			46	25 m²	1150 m²
Stationnements complémentaires			6	25 m²	150 m²
Jardins extérieurs			15	70 m²	1050 m²
Terrasses logements R+1					pm
Voiries					pm
Espace vert collectif					180 m²
Espace résiduel paysager					345 m²
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie Logements loyers modérés					**3839 m²**

egis

Tableau des surfaces – Préprogramme BILAN

	Emprise au sol
Partie Gendarmerie	
Locaux administratifs	**1012 m²**
Logements gendarmerie (logements à loyers modérés)	**4490 m²**
Partie Logements loyers modérés	**3839 m²**
TOTAL	**9341 m²**

Sur une surface terrain de 9 487 m²
> **FAISABLE**

En raison de la continuité d'activité impérative de l'actuelle gendarmerie, les nouveaux locaux (logements et LST) de la gendarmerie devront être construit avant toute opération sur les locaux de l'actuelle gendarmerie.
→ **Potentiel foncier disponible pour construire la nouvelle gendarmerie et ses logements** = 5 000 m²

Or les besoins de la gendarmerie exprimés sont de 5500 m² > **INCOMPATIBILITE** avec le terrain disponible

Pistes de solution :

- *Stationnement logements :*
  - Garage semi enterré plutôt que aérien
  - Diminuer le nombre de place de stationnement par logement
  - Diminuer la superficie de jardin par logement
- *LST* :
  - Réduire la taille du parvis

La suite de l'étude se fera en tenant compte d'un terrain de 5000m² pour les locaux gendarmerie et le restant pour de futurs logements à loyers modérés. Ainsi, **nous avons revu à la baisse les surfaces par rapport aux besoins théoriques exprimés en phase 1**.

3

Les scénarios

Hypothèse des surfaces

Surface disponible pour Gendarmerie : env. 5000 m²
Surface disponible pour Logements à loyers modérés : env. 5000 m²

	SCENARIO 1			SCENARIO 2		
	Quantité	SDP	Emprise au sol	Quantité	SDP	Emprise au sol
LST Gendarmerie			**967 m²**			**967 m²**
Bâtiment	1	615 m²	677 m²	1	615 m²	677 m²
Cour de service	1		30 m²	1		30 m²
Parvis	1		90 m²	1		90 m²
Stationnement enceinte	9		170 m²	9		170 m²
Logement gendramerie (logements à loyers modérés)			**2185 m²**			**2185 m²**
Bâtiment	12	1120 m²	616 m²	12	1120 m²	616 m²
Stationnement	27		729 m²	27		729 m²
Jardins	12		840 m²	12		840 m²
Recul règlementaire gendarmerie			**1400 m²**			**1400 m²**
Voirie lourde entre LST et logements	120 ml		**700 m²**	120 ml		**700 m²**
Logements loyers modérés			**2889 m²**			**3633 m²**
Bâtiment neuf	23	1751 m²	964 m²	17	1160 m²	638 m²
Démolition existant		1416 m²	961 m²		312 m²	344 m²
Réhabilitation existant				7	1104 m²	663 m²
Stationnement (neuf+existant)	41		1025 m²	41		1025 m²
Jardins (neufs+existants)	15		900 m²	9+existants		1307 m²
Espaces verts			PM			PM
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie GENDARMERIE			**5252 m²**			**5252 m²**
TOTALEmprise au sol bâtie + non bâtie LOGEMENTS LM			**2889 m²**			**3633 m²**
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie			**8141 m²**			**8885 m²**

Principe d'accès, flux et zones gendarmerie

- Accès véhicules
- Flux piétons principal OU flux gendarmerie interne à arbitrer
- Zone LST Gendarmerie
- Zone logements à loyers modérés Gendarmerie
- Zone logements à loyers modérés
- Portail/portillons

Principes généraux

SCENARIO 1

100% Neuf

Hypothèses

- Démolition des logements gendarmerie actuels
- Construction 100% gendarmerie (logement + LST)

Espaces extérieurs
Stationnements
Voirie piétonne/pompier*
Portail/portillons d'accès
LMM = Logements à Loyers Modérés

*à arbitrer

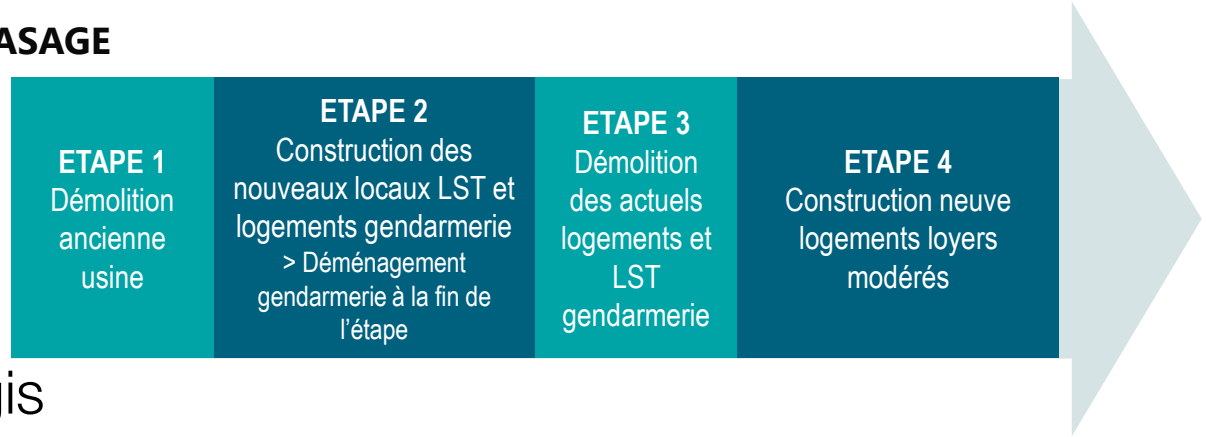
SCENARIO 1

PRINCIPES

- **Création d'une voirie traversante** :
  - Soit espace piéton/mobilité douce
  - Soit voirie pompier traversante à intégrer dans les espaces Gendarmerie clôturés afin de répondre à leur besoin
- **Démolition** de l'ensemble des bâtiments des parcelles
- **Constructions 100% neuves**
- **Possibilité de créer un espace paysager collectif dans la zone des logements à loyers modérés**

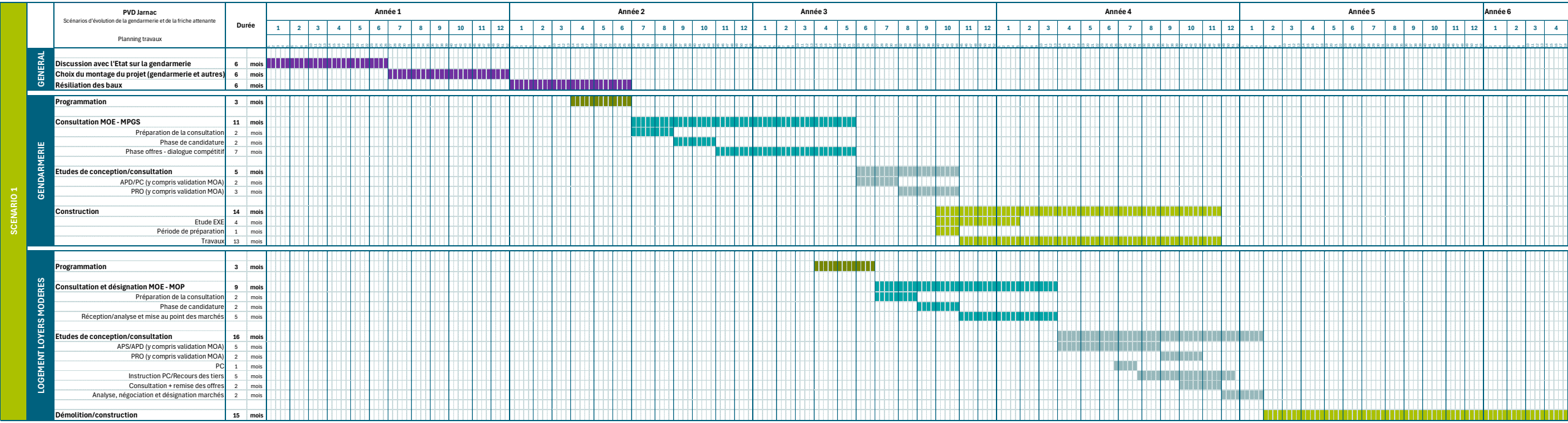
	Logements à loyers modérés	LST Gendarmerie	Logements Gendarmerie
Stationnement	1 025 m² (41 places)	170 m² (9 places)	675 m² (27 places)
Espaces extérieurs	900 m²	120 m²	840 m²
Emprise bâtie	970 m²	675 m²	615 m²
Nombre de logements	23	/	12
Hauteur	R+1	RDC	R+1

PHASAGE



egis

SCENARIO 1 – Planning des travaux



SCENARIO 1 – Coût travaux

PVD Jarnac
Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante

Estimation coût travaux
Valeur août 2024

	SCENARIO 1 Coût travaux		
	Quantité	Ratio (€ HT)	Coût (€ HT)
GENDARMERIE			
Installation de chantier			PM
Coût travaux GENDARMERIE			**4 292 500,00 €**
Construction bâtiments BUREAUX	615 m²	2700 €/m²	1 660 500,00 €
Construction bâtiments LOGEMENTS (logements à loyers modérés)	1120 m²	2350 €/m²	2 632 000,00 €
VRD & Espaces verts			**372 800,00 €**
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			343 400,00 €
Jardins	840 m²	35 €/m²	29 400,00 €
Modelage terrain			PM
Réseaux et raccordement			PM
Stationnement et voiries			**189 090,00 €**
Stationnement	899 m²	110 €/m²	98 890,00 €
Voirie lourde entre LST et logements	700 m²	110 €/m²	77 000,00 €
Parvis et cour de service	120 m²	110 €/m²	13 200,00 €
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE HT			**4 854 390,00 €**
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE TTC			**5 825 268,00 €** *TVA 20%*
LOGEMENTS LOYERS MODERES			
Installation de chantier			PM
Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES			**4 335 650,00 €**
Construction bâtiments LOGEMENTS	1751 m²	2350 €/m²	4 114 850,00 €
Réhabilitation bâtiments LOGEMENTS			
Démolition bâtiments	1104 m²	200 €/m²	220 800,00 €
VRD & Espaces verts *(hypothèse 8% du montant des tvx)*			**378 352,00 €**
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			346 852,00 €
Jardins	900 m²	35 €/m²	31 500,00 €
Modelage terrain			PM
Réseaux et raccordement			PM
Stationnement et voiries			**112 750,00 €**
Stationnement	1025 m²	110 €/m²	112 750,00 €
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES HT			**4 826 752,00 €**
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC			**5 309 427,20 €** *TVA 10%*

Estimation des coûts hors fondations spéciales, hors sujétion de structure, hors raccordement au réseau de chaleur, hors bâtiments provisoires ou frais de relogement

SCENARIO 1 – Coût d'opération

Friche déjà démolie, hors aléas géotechniques, amiantes, et tout autre élément non porté à notre connaissance

PVD Jarnac
Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante

Estimation coût travaux
Valeur août 2024

GENDARMERIE	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	Coût
Coût travaux		**4 854 390,00 €**
Surcoût montage MPGS		**293 948,00 €**
Coût d'étude	**14,5%**	**703 886,55 €**
AMO		PM
Maîtrise d'œuvre mission de base	**11%**	533 982,90 €
EXE	0,5%	24 271,95 €
OPC	1,0%	48 543,90 €
Synthèse	0,5%	24 271,95 €
SSI	0,3%	14 563,17 €
Bureau de contrôle	0,8%	38 835,12 €
CSPS	0,4%	19 417,56 €
Frais divers	**5,8%**	**283 547,07 €**
Dommage ouvrage	1,3%	63 107,07 €
Frais de raccordement		10 000,00 €
Taxe permis	2,8%	135 000,00 €
Levé topographique		8 000,00 €
Sondages		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	39 440,00 €
Montage de la procédure juridique		PM
1% artistique (env. 47,8k€ si applicable)		PM
Provisions financières	**12,1%**	**586 893,70 €**
ALEAS	**3,0%**	**145 631,70 €**
Tolérance études		*Montage MPGS*
Tolérance travaux		*Montage MPGS*
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	145 631,70 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,1%**	**441 262,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%		
Révision des prix phase concours		145 631,00 €
Révision des prix MOE		150 000,00 €
Révision des prix travaux		145 631,00 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE HT		**6 722 665,32 €**
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE TTC		**8 067 198,38 €**

LOGEMENTS A LOYERS MODERES		
Coût travaux		**4 826 752,00 €**
Coût d'étude	**15,0%**	**726 265,02 €**
AMO		65 000,00 €
Maîtrise d'œuvre mission de base	**10,2%**	492 328,70 €
EXE	0,5%	24 133,76 €
OPC	1,0%	48 267,52 €
Synthèse	0,5%	24 133,76 €
SSI	0,3%	14 480,26 €
Bureau de contrôle	0,8%	38 614,02 €
CSPS	0,4%	19 307,01 €
Frais divers		**281 427,78 €**
Dommage ouvrage	1,3%	62 747,78 €
Frais de raccordement		10 000,00 €
Taxe permis	2,8%	135 000,00 €
Levé topographique		6 000,00 €
Sondages		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	39 680,00 €
Montage de la procédure juridique		PM
Provisions financières	**18,2%**	**880 626,76 €**
ALEAS	**9,1%**	**438 751,76 €**
Tolérance études	3,0%	144 802,56 €
Tolérance travaux	3,0%	149 146,64 €
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	144 802,56 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,2%**	**441 875,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%		
Révision des prix phase concours		118 155,00 €
Révision des prix études		218 411,00 €
Révision des prix travaux		105 309,00 €
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES HT		**6 715 071,56 €**
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC		**8 058 085,87 €**

TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM HT	**13 437 736,88 €**
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM TTC	**16 125 284,25 €**

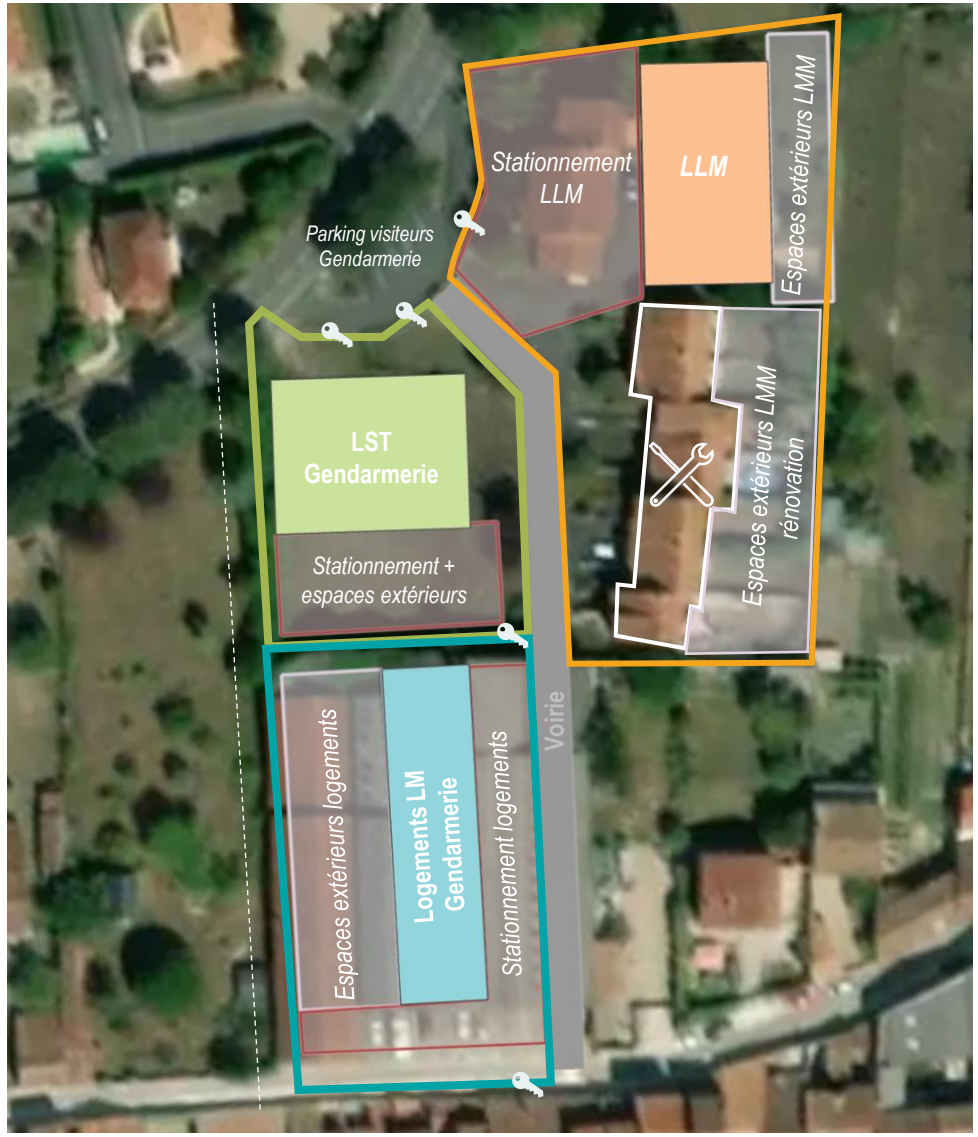
Principes généraux

SCENARIO 2

Neuf + rénovation

Hypothèses

- Conservation des logements gendarmerie actuel pour conversion en logement à loyers modérés
- Construction 100% gendarmerie (logement + LST)



Espaces extérieurs
Stationnements
Voirie piétonne/pompier*
Portail/portillons d'accès
Réhabilitation
LMM = Logements à Loyers Modérés

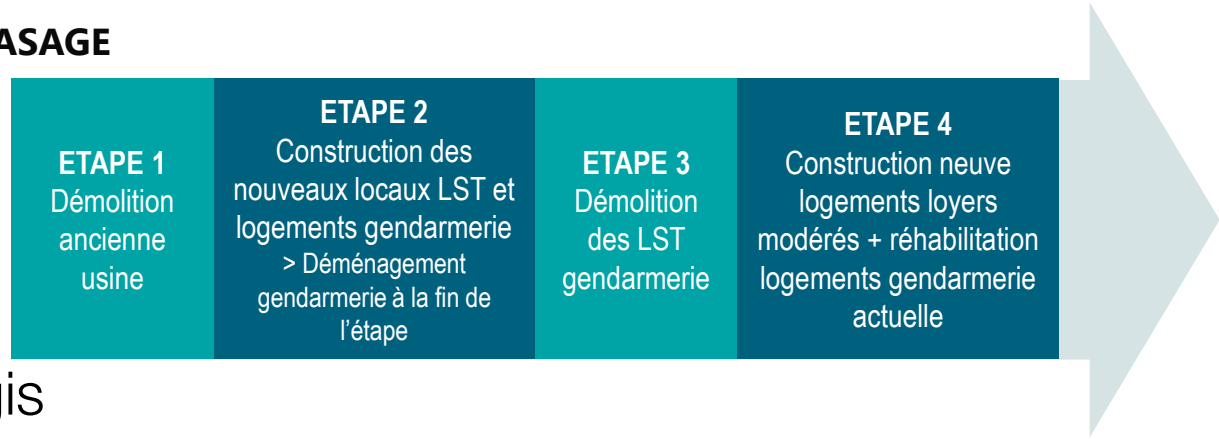
SCENARIO 2

PRINCIPES

- **Création d'une voirie traversante** :
  - Soit espace piéton/mobilité douce
  - Soit voirie pompier traversante à intégrer dans les espaces Gendarmerie clôturés afin de répondre à leur besoin
- **Démolition** uniquement de l'actuelle gendarmerie (LST)
- **Réhabilitation** des logements gendarmerie en logement à loyers modérés
- **Construction neuve** de la nouvelle gendarmerie + 1 ensemble collectif de logement à loyers modérés

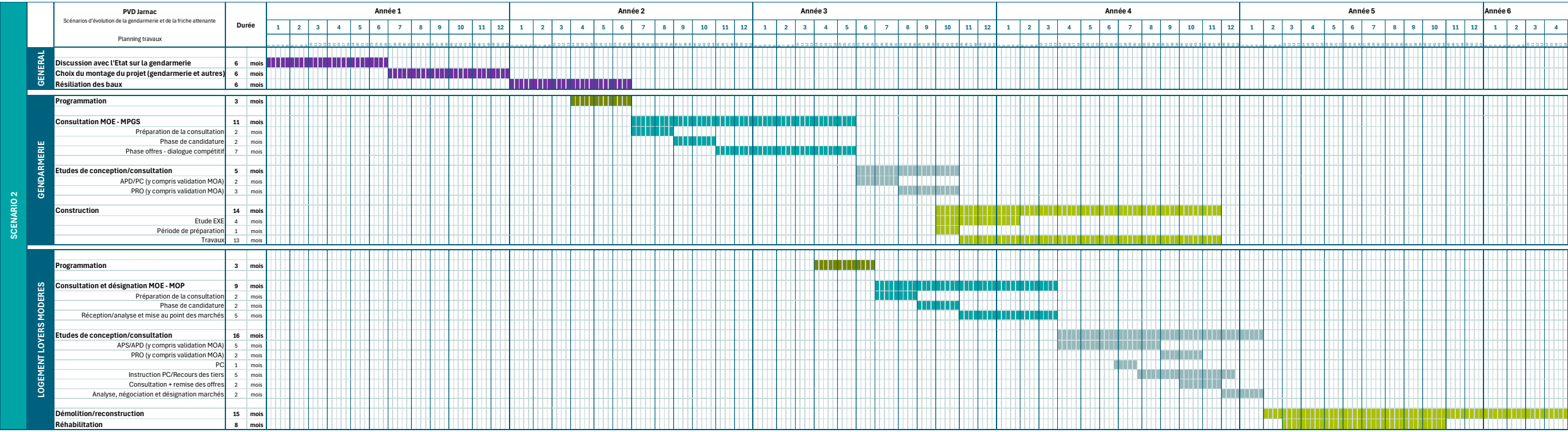
	Logements à loyers modérés	LST Gendarmerie	Logements Gendarmerie
Stationnement	1 025 m² (41 places)	170 m² (9 places)	675 m² (27 places)
Espaces extérieurs	1 307 m²	120 m²	840 m²
Emprise bâtie	2 264 m²	675 m²	615 m²
Nombre de logements	24	/	12
Hauteur	R+1	RDC	R+1

PHASAGE



egis

SCENARIO 2 – Planning des travaux



SCENARIO 2 – Coût travaux

PVD Jarnac
Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante

Estimation coût travaux
Valeur août 2024

	SCENARIO 2 Coût travaux		
	Quantité	Ratio (€ HT)	Coût (€ HT)
GENDARMERIE			
Installation de chantier			PM
Coût travaux GENDARMERIE			4 292 500,00 €
Construction bâtiments BUREAUX	615 m²	2700 €/m²	1 660 500,00 €
Construction bâtiments LOGEMENTS (logements à loyers modérés)	1120 m²	2350 €/m²	2 632 000,00 €
VRD & Espaces verts			372 800,00 €
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			343 400,00 €
Jardins	840 m²	35 €/m²	29 400,00 €
Modelage terrain			PM
Réseaux et raccordement			PM
Stationnement et voiries			189 090,00 €
Stationnement	899 m²	110 €/m²	98 890,00 €
Voirie lourde entre LST et logements	700 m²	110 €/m²	77 000,00 €
Parvis et cour de service	120 m²	110 €/m²	13 200,00 €
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE HT			**4 854 390,00 €**
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE TTC			**5 825 268,00 €** *TVA 20%*
LOGEMENTS LOYERS MODERES			
Installation de chantier			PM
Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES			4 278 800,00 €
Construction bâtiments LOGEMENTS	1160 m²	2350 €/m²	2 726 000,00 €
Réhabilitation bâtiments LOGEMENTS	1104 m²	1350 €/m²	1 490 400,00 €
Démolition bâtiments	312 m²	200 €/m²	62 400,00 €
VRD & Espaces verts *(hypothèse 8% du montant des tvx)*			342 304,00 €
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			342 304,00 €
Jardins			
Modelage terrain			PM
Réseaux et raccordement			PM
Stationnement et voiries			112 750,00 €
Stationnement	1025 m²	110 €/m²	112 750,00 €
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES HT			**4 733 854,00 €**
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC			**5 207 239,40 €** *TVA 10%*

Estimation des coûts hors fondations spéciales, hors sujétion de structure, hors raccordement au réseau de chaleur, hors bâtiments provisoires ou frais de relogement

SCENARIO 2 – Coût d'opération

Friche déjà démolie, hors aléas géotechniques, amiantes, et tout autre élément non porté à notre connaissance

PVD Jarnac
Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante

Estimation coût travaux
Valeur août 2024

GENDARMERIE	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) Coût
Coût travaux		**4 854 390,00 €**
Surcoût montage MPGS		**293 948,00 €**
Coût d'étude	**14,5%**	**703 886,55 €**
AMO		PM
Maîtrise d'œuvre mission de base	**11%**	533 982,90 €
EXE	0,5%	24 271,95 €
OPC	1,0%	48 543,90 €
Synthèse	0,5%	24 271,95 €
SSI	0,3%	14 563,17 €
Bureau de contrôle	0,8%	38 835,12 €
CSPS	0,4%	19 417,56 €
Frais divers	**5,8%**	**283 547,07 €**
Dommage ouvrage	1,3%	63 107,07 €
Frais de raccordement		10 000,00 €
Taxe permis	2,8%	135 000,00 €
Levé topographique		8 000,00 €
Sondages		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	39 440,00 €
Montage de la procédure juridique		PM
1% artistique (env. 47,8k€ si applicable)		PM
Provisions financières	**12,1%**	**586 893,70 €**
ALEAS	**3,0%**	**145 631,70 €**
Tolérance études		*Montage MPGS*
Tolérance travaux		*Montage MPGS*
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	145 631,70 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,1%**	**441 262,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%		
Révision des prix phase concours		145 631,00 €
Révision des prix MOE		150 000,00 €
Révision des prix travaux		145 631,00 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE HT		**6 722 665,32 €**
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE TTC		**8 067 198,38 €**

LOGEMENTS A LOYERS MODERES		
Coût travaux		**4 733 854,00 €**
Coût d'étude	**13,7%**	**648 538,00 €**
AMO		PM
Maîtrise d'œuvre mission de base	**10,2%**	482 853,11 €
EXE	0,5%	23 669,27 €
OPC	1,0%	47 338,54 €
Synthèse	0,5%	23 669,27 €
SSI	0,3%	14 201,56 €
Bureau de contrôle	0,8%	37 870,83 €
CSPS	0,4%	18 935,42 €
Frais divers		**279 002,10 €**
Dommage ouvrage	1,3%	61 540,10 €
Frais de raccordement		10 000,00 €
Taxe permis	2,9%	135 000,00 €
Levé topographique		6 000,00 €
Sondages		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	38 462,00 €
Montage de la procédure juridique		PM
Provisions financières	**18,2%**	**863 678,33 €**
ALEAS	**9,1%**	**430 307,33 €**
Tolérance études	3,0%	142 015,62 €
Tolérance travaux	3,0%	146 276,09 €
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	142 015,62 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,2%**	**433 371,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%		
Révision des prix phase concours		115 881,00 €
Révision des prix études		214 208,00 €
Révision des prix travaux		103 282,00 €
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES HT		**6 525 072,43 €**
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC		**7 830 086,91 €**

TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM HT	**13 247 737,75 €**
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM TTC	**15 897 285,30 €**

4

Synthèse

Synthèse des surfaces de l'étude

Surface disponible pour Gendarmerie : env. 5000 m²
Surface disponible pour Logements à loyers modérés : env. 5000 m²

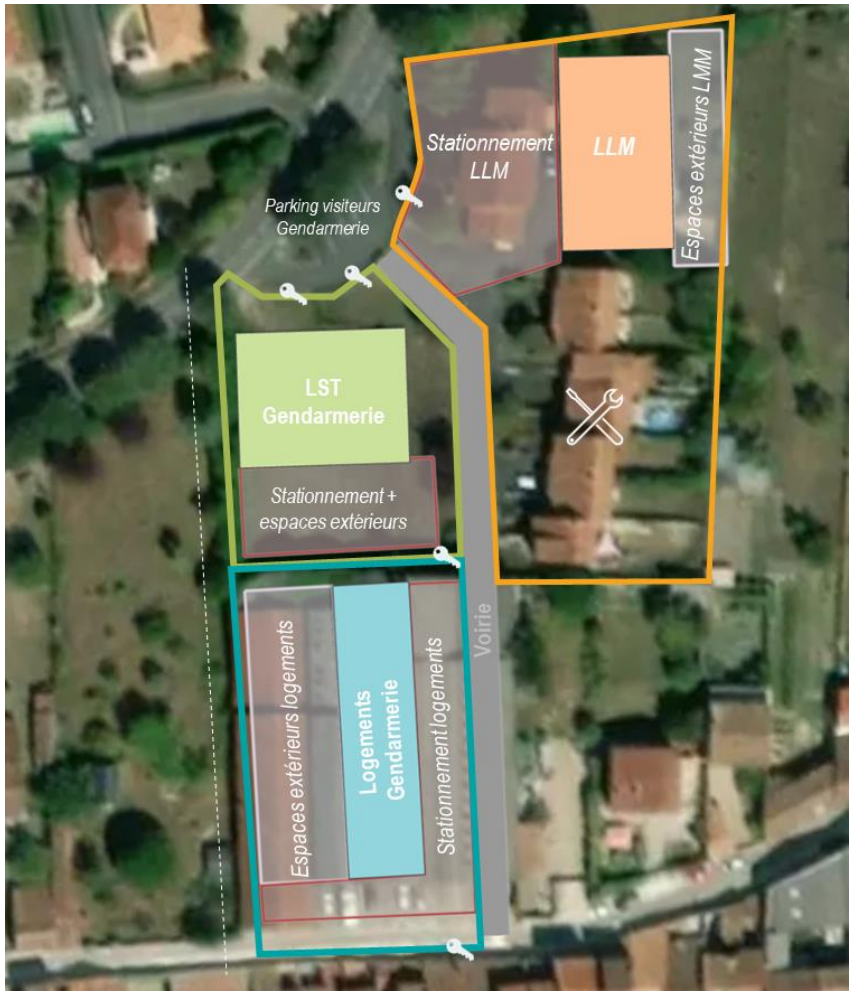
	SCENARIO 1			SCENARIO 2		
	Quantité	SDP	Emprise au sol	Quantité	SDP	Emprise au sol
LST Gendarmerie			**967 m²**			**967 m²**
Bâtiment	1	615 m²	677 m²	1	615 m²	677 m²
Cour de service	1		30 m²	1		30 m²
Parvis	1		90 m²	1		90 m²
Stationnement enceinte	9		170 m²	9		170 m²
Logement gendramerie (logements à loyers modérés)			**2185 m²**			**2185 m²**
Bâtiment	12	1120 m²	616 m²	12	1120 m²	616 m²
Stationnement	27		729 m²	27		729 m²
Jardins	12		840 m²	12		840 m²
Recul règlementaire gendarmerie			**1400 m²**			**1400 m²**
Voirie lourde entre LST et logements	120 ml		**700 m²**	120 ml		**700 m²**
Logements loyers modérés			**2889 m²**			**3633 m²**
Bâtiment neuf	23	1751 m²	964 m²	17	1160 m²	638 m²
Démolition existant		1416 m²	961 m²		312 m²	344 m²
Réhabilitation existant				7	1104 m²	663 m²
Stationnement (neuf+existant)	41		1025 m²	41		1025 m²
Jardins (neufs+existants)	15		900 m²	9+existants		1307 m²
Espaces verts			PM			PM
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie GENDARMERIE			**5252 m²**			**5252 m²**
TOTALEmprise au sol bâtie + non bâtie LOGEMENTS LM			**2889 m²**			**3633 m²**
TOTAL Emprise au sol bâtie + non bâtie			**8141 m²**			**8885 m²**

Synthèse proposition d'implantation

Espaces extérieurs
Stationnements
Voirie piétonne/pompier*
Portail/portillons d'accès
Réhabilitation
LMM = Logements à Loyers Modérés

SCENARIO 1

SCENARIO 2



Synthèse coût travaux

PVD Jarnac Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante Estimation coût travaux Valeur août 2024	SCENARIO 1 Coût travaux			SCENARIO 2 Coût travaux		
	Quantité	Ratio (€ HT)	Coût (€ HT)	Quantité	Ratio (€ HT)	Coût (€ HT)
GENDARMERIE						
Installation de chantier			PM			PM
Coût travaux GENDARMERIE			4 292 500,00 €			4 292 500,00 €
Construction bâtiments BUREAUX	615 m²	2700 €/m²	1 660 500,00 €	615 m²	2700 €/m²	1 660 500,00 €
Construction bâtiments LOGEMENTS (logements à loyers modérés)	1120 m²	2350 €/m²	2 632 000,00 €	1120 m²	2350 €/m²	2 632 000,00 €
VRD & Espaces verts			372 800,00 €			372 800,00 €
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			343 400,00 €			343 400,00 €
Jardins	840 m²	35 €/m²	29 400,00 €	840 m²	35 €/m²	29 400,00 €
Modelage terrain			PM			PM
Réseaux et raccordement			PM			PM
Stationnement et voiries			189 090,00 €			189 090,00 €
Stationnement	899 m²	110 €/m²	98 890,00 €	899 m²	110 €/m²	98 890,00 €
Voirie lourde entre LST et logements	700 m²	110 €/m²	77 000,00 €	700 m²	110 €/m²	77 000,00 €
Parvis et cour de service	120 m²	110 €/m²	13 200,00 €	120 m²	110 €/m²	13 200,00 €
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE HT			4 854 390,00 €			4 854 390,00 €
TOTAL Coût travaux GENDARMERIE TTC			5 825 268,00 € *TVA 20%*			5 825 268,00 € *TVA 20%*
LOGEMENTS LOYERS MODERES						
Installation de chantier			PM			PM
Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES			4 335 650,00 €			4 278 800,00 €
Construction bâtiments LOGEMENTS	1751 m²	2350 €/m²	4 114 850,00 €	1160 m²	2350 €/m²	2 726 000,00 €
Réhabilitation bâtiments LOGEMENTS				1104 m²	1350 €/m²	1 490 400,00 €
Démolition bâtiments	1104 m²	200 €/m²	220 800,00 €	312 m²	200 €/m²	62 400,00 €
VRD & Espaces verts *(hypothèse 8% du montant des tvx)*			378 352,00 €			342 304,00 €
VRD (hypothèse 8% du montant des tvx)			346 852,00 €			342 304,00 €
Jardins	900 m²	35 €/m²	31 500,00 €			
Modelage terrain			PM			PM
Réseaux et raccordement			PM			PM
Stationnement et voiries			112 750,00 €			112 750,00 €
Stationnement	1025 m²	110 €/m²	112 750,00 €	1025 m²	110 €/m²	112 750,00 €
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES HT			4 826 752,00 €			4 733 854,00 €
TOTAL Coût travaux LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC			5 309 427,20 € *TVA 10%*			5 207 239,40 € *TVA 10%*

Estimation des coûts hors fondations spéciales, hors sujétion de structure, hors raccordement au réseau de chaleur, hors bâtiments provisoires ou frais de relogement

Synthèse coût d'opération – 1/2

Friche déjà démolie, hors aléas géotechniques, amiantes, et tout autre élément non porté à notre connaissance

PVD Jarnac Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante Estimation coût travaux Valeur août 2024	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP)		SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP)	
	% montant tvx	Coût	% montant tvx	Coût
GENDARMERIE				
Coût travaux		**4 854 390,00 €**		**4 854 390,00 €**
Surcoût montage MPGS		**293 948,00 €**		**293 948,00 €**
Coût d'étude	**14,5%**	**703 886,55 €**	**14,5%**	**703 886,55 €**
AMO		PM		PM
Maîtrise d'œuvre mission de base	**11%**	533 982,90 €	**11%**	533 982,90 €
EXE	0,5%	24 271,95 €	0,5%	24 271,95 €
OPC	1,0%	48 543,90 €	1,0%	48 543,90 €
Synthèse	0,5%	24 271,95 €	0,5%	24 271,95 €
SSI	0,3%	14 563,17 €	0,3%	14 563,17 €
Bureau de contrôle	0,8%	38 835,12 €	0,8%	38 835,12 €
CSPS	0,4%	19 417,56 €	0,4%	19 417,56 €
Frais divers	**5,8%**	**283 547,07 €**	**5,8%**	**283 547,07 €**
Dommage ouvrage	1,3%	63 107,07 €	1,3%	63 107,07 €
Frais de raccordement		10 000,00 €		10 000,00 €
Taxe permis	2,8%	135 000,00 €	2,8%	135 000,00 €
Levé topographique		8 000,00 €		8 000,00 €
Sondages		25 000,00 €		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	39 440,00 €	2	39 440,00 €
Montage de la procédure juridique		PM		PM
1% artistique (env. 47,8k€ si applicable)		PM		PM
Provisions financières	**12,1%**	**586 893,70 €**	**12,1%**	**586 893,70 €**
ALEAS	**3,0%**	**145 631,70 €**	**3,0%**	**145 631,70 €**
Tolérance études		*Montage MPGS*		*Montage MPGS*
Tolérance travaux		*Montage MPGS*		*Montage MPGS*
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	145 631,70 €	3,0%	145 631,70 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,1%**	**441 262,00 €**	**9,1%**	**441 262,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%				
Révision des prix phase concours		145 631,00 €		145 631,00 €
Révision des prix MOE		150 000,00 €		150 000,00 €
Révision des prix travaux		145 631,00 €		145 631,00 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE HT	**S1.1**	**6 722 665,32 €**	**S2.1**	**6 722 665,32 €**
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE TTC		**8 067 198,38 €**		**8 067 198,38 €**

Synthèse coût d'opération – 2/2

LOGEMENTS A LOYERS MODERES	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP) Coût	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) Coût
Coût travaux		4 826 752,00 €		4 733 854,00 €
Coût d'étude	13,7%	661 265,02 €	13,7%	648 538,00 €
AMO		PM		PM
Maîtrise d'œuvre mission de base	**10,2%**	492 328,70 €	**10,2%**	482 853,11 €
EXE	0,5%	24 133,76 €	0,5%	23 669,27 €
OPC	1,0%	48 267,52 €	1,0%	47 338,54 €
Synthèse	0,5%	24 133,76 €	0,5%	23 669,27 €
SSI	0,3%	14 480,26 €	0,3%	14 201,56 €
Bureau de contrôle	0,8%	38 614,02 €	0,8%	37 870,83 €
CSPS	0,4%	19 307,01 €	0,4%	18 935,42 €
Frais divers		281 427,78 €		279 002,10 €
Dommage ouvrage	1,3%	62 747,78 €	1,3%	61 540,10 €
Frais de raccordement		10 000,00 €		10 000,00 €
Taxe permis	2,8%	135 000,00 €	2,9%	135 000,00 €
Levé topographique		6 000,00 €		6 000,00 €
Sondages		25 000,00 €		25 000,00 €
Publicité	6	3 000,00 €	6	3 000,00 €
Frais de concours	2	39 680,00 €	2	38 462,00 €
Montage de la procédure juridique		PM		PM
Provisions financières	18,2%	880 626,76 €	18,2%	863 678,33 €
ALEAS	**9,1%**	**438 751,76 €**	**9,1%**	**430 307,33 €**
Tolérance études	3,0%	144 802,56 €	3,0%	142 015,62 €
Tolérance travaux	3,0%	149 146,64 €	3,0%	146 276,09 €
Aléas et demandes complémentaires MOA	3,0%	144 802,56 €	3,0%	142 015,62 €
REVISIONS DE PRIX/ACTUALISATION	**9,2%**	**441 875,00 €**	**9,2%**	**433 371,00 €**
sur la base d'une évolution annuelle de 3%				
Révision des prix phase concours		118 155,00 €		115 881,00 €
Révision des prix études		218 411,00 €		214 208,00 €
Révision des prix travaux		105 309,00 €		103 282,00 €
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES HT	S1.2	**6 650 071,56 €**	S2.2	**6 525 072,43 €**
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC		**7 980 085,87 €**		**7 830 086,91 €**

Synthèse coût d'opération – RECAP

Friche déjà démolie, hors aléas géotechniques, amiantes, et tout autre élément non porté à notre connaissance

PVD Jarnac Scénarios d'évolution de la gendarmerie et de la friche attenante Estimation coût travaux Valeur août 2024	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	SCENARIO 1 Coût TDC (loi MOP) Coût	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) % montant tvx	SCENARIO 2 Coût TDC (loi MOP) Coût
GENDARMERIE				
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE HT	S1.1	6 722 665,32 €	S2.1	6 722 665,32 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE TTC		8 067 198,38 €		8 067 198,38 €
LOGEMENTS A LOYERS MODERES				
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES HT	S1.2	6 650 071,56 €	S2.2	6 525 072,43 €
TOTAL Coût d'opération LOGEMENTS LOYERS MODERES TTC		7 980 085,87 €		7 830 086,91 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM HT		13 372 736,88 €		13 247 737,75 €
TOTAL Coût d'opération GENDARMERIE+LOGEMENT LM TTC		16 047 284,25 €		15 897 285,30 €

Synthèse des scénarios

	Scénario 1	Scénario 2
Principe	100% neuf	80%neuf 20% rénovation
SDP bâtie TOTALE	3 486 m²	4 000 m²
SDP logements à loyers modérés	1 751 m² (100% neuf)	2 264 m² (dont 1 104 m² de rénovation)
Nombre de logements à loyers modérés	23	24 (dont 7 rénovations)
Coût total d'opération (TTC)	**16 047 k€ TTC**	**15 897 k€ TTC**
	▪ **Moins de surface** ▪ **Nombre de LLM égale** ▪ **Zone disponible pour création d'un espace extérieur partagé** ▪ **Démolition d'un patrimoine bâti en état correct**	▪ **Nombre de LLM égale → surfaces importantes des logements rénovés** ▪ **Plus de surface pour un coût identique** ▪ **Densification de l'espace importante → suppression des espaces verts**

5

SEGAT

6

Conclusion

Conclusion de la mission – Tour de table

COMMUNE JARNAC

GENDARMERIE

NOALIS

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

SOUS-PREFECTURE COGNAC

LOGELIA

egis

Marc PILATRE-JACQUIN
marc.pilatre-jacquin@egis-group.com
07 88 95 89 57

Juliane BRUN
Juliane.brun@egis-group.com
07 72 23 03 10