



**SEMIE de la Ville de Niort**  
10, rue Victor Schoëlcher - 79000 NIORT

**LA MAISON DE L'ILE**  
**Réaménagement de la Maison de l'île**  
**En bureaux & logements**

290, avenue du Marais Poitevin – 79460 MAGNE



**architectes associés**  
Jean Pierre **RENAUD** & Isabelle **MAGUIS** Architectes D.P.L.G.

Agence de Niort - 13, rue des Fontaines BP 1024 - 79010 - NIORT CEDEX 9  
Tel : 05.49.77.11.90 - Fax : 05.49.77.11.94 - e-mail : [aanlort@aanlort.fr](mailto:aanlort@aanlort.fr)

Agence de Parthenay - 41, rue du Jardin Public - 79200 - PARTHENAY  
Tel : 05.49.69.97.73 - e-mail : [apathenay@aanlort.fr](mailto:apathenay@aanlort.fr)

**SEMIE**  
**64 avenue de Saint-Jean d'Angely**  
**79000 NIORT**

Réaménagement de la maison de l'île en bureaux et logements  
290, avenue du Marais Poitevin  
79460 MAGNE

## ESTIMATION PHASE APD 2



**architectes associés**  
**RENAUD & MAGUIS**  
Architectes D.P.L.G.

NIORT / ANGOULÈME / PARTHENAY

Maitre d'Oeuvre :

ARCHITECTES ASSOCIES  
13 rue des Fontelles  
79000 NIORT  
Tel : 05.49.77.11.90 Fax : 05.49.77.11.94  
Email : aaniort@aaniort.fr

Assistant Maitre d'Ouvrage :

Bureaux d'études :

ATES  
28, rue Blaise Pascal BP 3074  
79000 NIORT  
Tel : 05.49.06.91.11 Fax : 05.49.06.90.76  
Email : info@ates.fr

ACE Niort  
155 avenue de la Rochelle  
79000 NIORT  
Tel : 05.49.04.19.12 Fax : 05.49.76.04.29  
Email : aceniort@betace.fr

**SEMIE 64 avenue de Saint Jean d'Angely  
79000 NIORT**

**Réaménagement de la maison de l'île en bureaux et logements**

**- Estimation APD 2 -**

N°	LOT	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
		Bureaux et 4 logements	Bureaux et 1 logement RDC	Bureaux uniquement
1	Démolition - Maçonnerie	51 500	43 000	37 500
2	Ravalement des façades	7 500	7 500	7 500
3	Charpente bois	34 000	29 000	23 500
4	Couverture tuiles	27 000	27 000	19 000
5	Menuiserie extérieur alu - Serrurerie	22 500	18 500	12 800
6	Cloisons sèches	41 300	18 000	12 900
7	Menuiserie bois	33 400	16 000	13 000
8	Chape - Faïence	7 500	6 850	4 800
9	Peinture	11 800	4 700	2 000
10	Revêtements de sol souple	7 800	2 600	500
11	Electricité - Chauffage électrique - Ventilation	46 700	23 700	14 700
12	Plomberie sanitaire	26 300	10 300	4 300
<b>Total HT :</b>		<b>317 300</b>	<b>207 150</b>	<b>152 500</b>

**Nota :**

Le scénario 1 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour les 2 bâtiments
- des planchers intermédiaires en bois
- renforcement de la charpente des 2 bâtiments
- couverture neuve des 2 bâtiments

Le scénario 2 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour les 2 bâtiments
- un solivage bois intermédiaire support de plafond du RDC
- renforcement de la charpente des 2 bâtiments
- couverture neuve des 2 bâtiments

Le scénario 3 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour le bâtiment sur rue
- un solivage bois intermédiaire support de plafond du RDC pour le bâtiment sur rue
- renforcement de la charpente du bâtiment sur rue
- couverture neuve du bâtiment sur rue

L'utilisation de planchers secs en bois permet de ne pas apporter de charges supplémentaires à la structure existante. Ainsi, il est possible de s'affranchir des fondations spéciales par micro-pieux et de la structure desolidarisée.

Toutefois, cette solution en planchers secs ne permet plus de réaliser le chaînage au niveau du plancher intermédiaire; se qui avait pour intérêt de "ceinturer" le bâtiment à mi-hauteur.

Seul le chaînage en tête de mur peut être conservé.

**Par conséquent, le bureau d'étude structure ATES alerte sur le fait que; bien qu'économique; cette solution ne permet pas de renforcer structurellement la bâtisse,**

**Les déformations et fissures existantes pouvant ainsi continuer d'évoluer**

**SEMIE 64 avenue de Saint Jean d'Angely  
79000 NIORT**

**Réaménagement de la maison de l'île en bureaux et logements**

**- Estimation APD 2 -**

		<b>Scénario 1</b>			
<b>N°</b>	<b>LOT</b>	<b>Commerces</b>	<b>Logements</b>	<b>Communs</b>	<b>Total</b>
1	Démolition - Maçonnerie	11 500	25 100	14 900	<b>51 500</b>
2	Ravalement des façades			7 500	<b>7 500</b>
3	Charpente bois	8 000	15 650	10 350	<b>34 000</b>
4	Couverture tuiles			27 000	<b>27 000</b>
5	Menuiserie extérieur alu - Serrurerie	10 350	9 900	2 250	<b>22 500</b>
6	Cloisons sèches	9 500	26 300	5 500	<b>41 300</b>
7	Menuiserie bois	5 650	23 900	3 700	<b>33 250</b>
8	Chape - Faïence	4 500	2 850	300	<b>7 650</b>
9	Peinture		9 800	2 000	<b>11 800</b>
10	Revêtements de sol souple	500	6 320	1 100	<b>7 920</b>
11	Electricité - Chauffage électrique - Ventilation	14 000	29 380	3 200	<b>46 580</b>
12	Plomberie sanitaire	3 500	22 000	800	<b>26 300</b>
<b>Total HT :</b>		<b>67 500</b>	<b>171 200</b>	<b>78 600</b>	<b>317 300</b>

		<b>Scénario 2</b>			
<b>N°</b>	<b>LOT</b>	<b>Commerces</b>	<b>1 logement</b>	<b>Communs</b>	<b>Total</b>
1	Démolition - Maçonnerie	12 500	14 000	16 500	<b>43 000</b>
2	Ravalement des façades			7 500	<b>7 500</b>
3	Charpente bois	12 000	6 650	10 350	<b>29 000</b>
4	Couverture tuiles			27 000	<b>27 000</b>
5	Menuiserie extérieur alu - Serrurerie	10 350	5 900	2 250	<b>18 500</b>
6	Cloisons sèches	11 500	6 500	-	<b>18 000</b>
7	Menuiserie bois	6 000	6 300	3 700	<b>16 000</b>
8	Chape - Faïence	4 500	2 050	300	<b>6 850</b>
9	Peinture		2 700	2 000	<b>4 700</b>
10	Revêtements de sol souple	500	2 100		<b>2 600</b>
11	Electricité - Chauffage électrique - Ventilation	14 000	6 500	3 200	<b>23 700</b>
12	Plomberie sanitaire	3 500	6 000	800	<b>10 300</b>
<b>Total HT :</b>		<b>74 850</b>	<b>58 700</b>	<b>73 600</b>	<b>207 150</b>

<b>Scénario 3</b>				
<b>N°</b>	<b>LOT</b>	<b>Commerces</b>	<b>Communs</b>	<b>Total</b>
1	Démolition - Maçonnerie	16 500	21 000	37 500
2	Ravalement des façades		7 500	7 500
3	Charpente bois	13 150	10 350	23 500
4	Couverture tuiles		19 000	19 000
5	Menuiserie extérieur alu - Serrurerie	10 550	2 250	12 800
6	Cloisons sèches	12 900	-	12 900
7	Menuiserie bois	8 000	5 000	13 000
8	Chape - Faïence	4 500	300	4 800
9	Peinture		2 000	2 000
10	Revêtements de sol souple	500		500
11	Electricité - Chauffage électrique - Ventilation	14 000	700	14 700
12	Plomberie sanitaire	3 500	800	4 300
<b>Total HT :</b>		<b>83 600</b>	<b>68 900</b>	<b>152 500</b>

**Nota :**

Le scénario 1 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour les 2 bâtiments
- des planchers intermédiaires en bois
- renforcement de la charpente des 2 bâtiments
- couverture neuve des 2 bâtiments

Le scénario 2 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour les 2 bâtiments
- un solivage bois intermédiaire support de plafond du RDC
- renforcement de la charpente des 2 bâtiments
- couverture neuve des 2 bâtiments

Le scénario 3 comprend :

- plancher bas du RDC sur vide-sanitaire en bois pour le bâtiment sur rue
- un solivage bois intermédiaire support de plafond du RDC pour le bâtiment sur rue
- renforcement de la charpente du bâtiment sur rue
- couverture neuve du bâtiment sur rue

L'utilisation de planchers secs en bois permet de ne pas apporter de charges supplémentaires à la structure existante. Ainsi, il est possible de s'affranchir des fondations spéciales par micro-pieux et de la structure desolidarisée. Toutefois, cette solution en planchers secs ne permet plus de réaliser le chaînage au niveau du plancher. Seul le chaînage en tête de mur peut être conservé.

**Par conséquent, le bureau d'étude structure ATEs alerte sur le fait que; bien qu'économique; cette Les déformations et fissures existantes pouvant ainsi continuer d'évoluer**

## architectes associés

www.architectes-associes-niort.fr

Réf. courrier :  
JP.SB/2013 - 3447  
Affaire:  
Maison de l'île à MAGNE  
Objet:  
Éléments de Réponse

SENE  
10, rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT  
A l'attention de M. DIEUMEGARD

Niort, le 14 octobre 2013

Monsieur,

Suite à votre courriel, veuillez trouver ci-dessous les quelques éléments de réponse.

Concernant la structure du bâtiment, la solution économique des planchers secs permet l'aménagement du programme. Cette solution n'apporte pas de remède aux mouvements constatés sur celui-ci. Les mouvements de maçonnerie peuvent évoluer et apporter des déformations; cf nota de notre bureau d'étude structure ATES sur le document remis le 07.10.13.

Jean-Pierre **RENAUD**  
Architecte D.P.L.G.

Isabelle **MAGUIS**  
Architecte D.P.L.G.

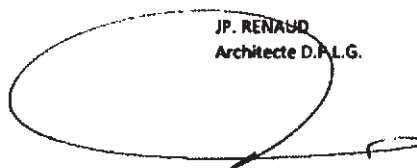
Par ailleurs nous confirmons les termes du contrat sur la tolérance de 3%.

Enfin, le délai d'étude pour la mission PRO DCE est de 8 semaines à compter de votre accord. La durée du chantier sera de 9 mois.

Espérant avoir répondu à vos demandes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

JP. RENAUD  
Architecte D.P.L.G.



Corinne **PACHER**  
Architecte d'intérieur

Anne **TROUVÉ**  
Architecte D.P.L.G.

Anne **ROY**  
Architecte D.P.L.G.

Thierry **NAUDON**  
Responsable habitant

Roland **LE DRÉO**  
Expertise

SIÈGE SOCIAL : 13, rue des Fontenelles - BP 1024 - 79010 NIORT cedex 2 - Tél : 05 49 77 11 90 - Fax : 05 49 77 11 94 - [sa@archi-niort.fr](mailto:sa@archi-niort.fr)

AGENCE DE PARTHENAY : 4 - rue du Jéfite Pache - 79700 PARTHENAY - Tél : 05 49 69 97 73 - [sa@archi-niort.fr](mailto:sa@archi-niort.fr)

SAS au capital de 38 110 € - RCS NIORT B 380 722 893 - T. : SIRET 280 13 893 0009 - N° TVA intracommunautaire FR 66 350 722 892

**Aménagement de 4 logements rue de l'Eglise à Magné, "La maison de l'île"**

Coûts prévisionnels

Financement PLUS

15/10/2013

	Montant HT	Montant TTC TVA à 5 %
Prix du bâtiment	0,00	0,00
Frais de notaire	6 743,58	7 080,75
Branchements/Frais concessionnaires réseaux	10 000,00	10 500,00
Construction (*)	249 800,00	262 290,00
Provisions pour aléas travaux (10 %)	24 980,00	26 229,00
Provision pour aléas fondations	0,00	0,00
Taxe d'aménagement	500,00	525,00
PFAC	1 400,00	1 470,00
Maîtrise d'œuvre bâtiment y compris sur aléas	19 234,60	20 196,33
Contrôle Technique	1 739,50	1 826,48
Sécurité Protection Santé	1 055,60	1 108,38
Assurance Dommages Ouvrage	10 647,15	11 179,50
Actualisation et révision de prix	5 880,29	6 174,31
Frais de géomètre	0,00	0,00
Etude de sol	0,00	0,00
Frais d'appel d'offres/reprographie	3 500,00	3 675,00
Autres frais divers	3 500,00	3 675,00
Frais Maîtrise d'ouvrage / Conduite d'opération	14 700,73	15 435,77
<b>TOTAL =</b>	<b>353 681,44</b>	<b>371 365,52</b>

(\*) : non comptés travaux de démolitions intérieures réalisées par la commune de Magné (12 800 € HT)

**SIMULATION 2**

Plan de financement prévisionnel

Coût TTC, TVA à 5 %

	Montants
Prêt CDC PLUS construction / 40 ans / 3,60 %	178 000,00
Prêt CILGERE (1% logement) / 25 ans / 0,25 %	24 000,00
Subvention Mairie de Magné (PLH + complément pour équilibre financier)	40 000,00
Subvention CAN (PLH/acquisition-amélioration)	60 000,00
Fonds de concours CAN / Magné	70 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>372 000,00</b>

Prêts CDC	47,8%
Autres prêts	6,5%
Subventions	45,7%
Fonds propres SEMIE	0,0%

Loyer théorique annuel : 13 098 €

Résultat de la simulation en trésorerie : Equilibre

Résultat de la simulation en comptabilité : Equilibre à la 11ème année

Déficit cumulé maximum : -1 537 € la 7ème année

**Local commercial rue de l'Eglise à Magné, "La maison de l'île"**  
**Coûts prévisionnels / Maîtrise d'ouvrage Mairie de Magné** **15/10/2013**

Surface terrain m<sup>2</sup> 120 environ  
 Surface utile m<sup>2</sup> 84

	Montant HT	Montant TTC TVA à 20 %
Prix du bâtiment		0,00
Frais de notaire	2 946,43	3 523,92
Branchements/Frais concessionnaires réseaux	6 500,00	7 774,00
Construction	67 500,00	80 730,00
Provisions pour aléas travaux (10 %)	6 750,00	8 073,00
Provision pour aléas fondations	0,00	0,00
Taxe d'aménagement	4 620,00	5 525,52
PFAC	800,00	956,80
Maîtrise d'œuvre bâtiment y compris sur aléas	5 197,50	6 216,21
Contrôle Technique	745,50	891,62
Sécurité Protection Santé	452,40	541,07
Assurance Dommages Ouvrage	2 886,95	3 452,79
Actualisation et révision de prix	1 588,95	1 900,38
Frais de géomètre	0,00	0,00
Etude de sol	0,00	0,00
Frais d'appel d'offres/reprographie	2 500,00	2 990,00
Autres frais divers	2 500,00	2 990,00
Frais Maîtrise d'ouvrage / Conduite d'opération	3 972,38	4 750,96
<b>TOTAL =</b>	<b>108 960,10</b>	<b>130 316,28</b>

### SIMULATION 2

#### Plan de financement prévisionnel

##### Coût HT

Prêt bancaire : 3,80 % sur 20 ans	79 000,00
Subvention Mairie de Magné	10 000,00
Subvention CAN (SDEC)	20 000,00
Fonds de concours CAN / Magné	
<b>TOTAL</b>	<b>109 000,00</b>

Prêts CDC 72,5%  
 Subventions 27,5%

Loyer théorique annuel : 6 960 €  
 Résultat de la simulation en trésorerie : Equilibre à la 21ème année  
 Déficit cumulé maximum : -6 163 € la 13ème année

Résultat de la simulation en comptabilité : Equilibre

Redevance emphytéose 2 500 € de la 21ème à la 60ème année