

# Schéma Directeur du Palais de Justice de Paris

## LOT 3

Analyse de l'état du bâtiment et des réseaux  
Chiffrage et programmation des investissements

# ENVELOPPE BUDGETAIRE DES 3 SCÉNARIOS INDICE A

novembre 1996

Lot 1 - SCIC AMO/CER PROGRAMMATION/ROUBERT

Lot 2 - G.L.I

Lot 3 - SECHAUD & BOSSUYT

Coordination générale - SCIC AMO

Dossier réalisé par  
SECHAUD & BOSSUYT

# SCHEMA DIRECTEUR DU PALAIS DE JUSTICE DE PARIS

LOT N° 3

## RAPPORT DE LA PHASE 3

### "ENVELOPPE BUDGETAIRE DES TRAVAUX SUR SITE :

- . 3 Scénarios Fonctionnels
- . Synthèse du Schéma Directeur"

## SOMMAIRE

	Page
A. GENERALITES.....	1
0. INTRODUCTION.....	1
1. DOCUMENTS DE BASE DE L'ETUDE.....	2
2. RECAPITULATION DES INCIDENCES TECHNIQUES DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL.....	3
B. SCENARIO 1.....	5
1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE.....	5
2. BILAN DES SURFACES CONCERNEES SELON ETUDE DU CABINET ROUBERT ETABLIE DANS LE CADRE DU SCHEMA DIRECTEUR ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE.....	7
3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE.....	8
4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice).....	9
C. SCENARIO 2.....	10
1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE.....	10
2. BILAN DES SURFACES ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE.....	11
3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE.....	12
4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice).....	13
D. SCENARIO 3.....	14
1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE.....	14
2. BILAN DES SURFACES ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE.....	15
3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE.....	16
4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice).....	17
E. COMPARAISON FINALISEE DES 3 SCENARIOS.....	18
ANNEXE.....	19
1. SURFACES A SUPPRIMER.....	19
2. SURFACES A CREER.....	20
3. SURFACES RESTRUCTUREES.....	21
4. SURFACES TOILETTES.....	22
5. SURFACES A CARACTERE HISTORIQUE.....	22

**A. GENERALITES****0. INTRODUCTION**

Le présent document fait suite et complète les évaluations budgétaires réalisées dans le cadre du Schéma Directeur du Palais de Justice de PARIS précédemment produites :

Celles-ci ont concerné, dans un premier temps, le coût des investissements à prévoir pour la mise à niveau technique et la mise en sécurité de cet ensemble immobilier de 110.000 m<sup>2</sup> (Palais de Justice) et 14.000 m<sup>2</sup> (Tribunal de Commerce).

A cette occasion, nous avons établi une première proposition de budget pluriannuel (sur une décennie) d'investissements, dont nous avons estimé le montant total à :

740	M.F.T.T.C. (études incluses)
670	M.F.T.T.C. pour le Palais de Justice
70	M.F.T.T.C. pour le Tribunal de Commerce

soit un budget annuel de 75 M.F.T.T.C.

L'évaluation du coût des travaux d'accompagnement de la partie fonctionnelle et architecturale du Schéma Directeur, présentée ici, comporte une évaluation technique préalable, et le chiffrage global des incidences proprement dites.

Elle se base sur l'état final des locaux proposé dans chacun des 3 scénarios, une fois réalisés les réaménagements proposés.

Elle ne se base pas sur une programmation effective des chantiers et de leur phasage dans le temps.

Toutefois, il était nécessaire de fixer certaines hypothèses d'enchaînement des travaux pour en apprécier le coût global. Ces hypothèses sont indiquées dans chacun des 3 scénarios et en annexes sont précisés les ratios de coûts pris en compte pour le chiffrage de ceux-ci, en tenant compte :

- du caractère historique des lieux,
- des différentes possibilités offertes par chacun des 3 scénarios de disposer de "volumes-tampons" autorisant des travaux en plus ou moins grands volumes,
- d'un enchaînement logique des parties technique et fonctionnelle du Schéma Directeur et d'aléas liés à cet enchaînement.

Enfin, il y a lieu de noter que l'estimation ne se base pas, comme dans les parties précédentes sécurité et technique, sur un diagnostic préalable qualitatif des différents composants des bâtiments, mais sur une quantification des besoins et de leur adéquation aux surfaces disponibles.

En d'autres termes, le chiffrage de cette phase ne s'appuie pas sur une définition déterminée des travaux ; aussi avons nous estimé nécessaire de l'accompagner de provisions conséquentes, spécialement dans le cas de travaux de réaménagements de locaux en site occupé (scénario 1), dont la programmation et les phasages très complexes engendreront des surcoûts importants et des aléas de chantiers hors de proposition avec ceux des chantiers courants.

## 1. DOCUMENTS DE BASE DE L'ETUDE

- Rapport du Cabinet ROUBERT & CER programmation et plans scénario 1 du 10.10.96.
- Plans du 23 Septembre 1996 : . état existant  
. scénario 2  
. scénario 3
- Note du bureau d'études GLL relative aux incidences des 3 scénarios en matière de sécurité.
- Rapports d'évaluation SECHAUD & BOSSUYT : - Enveloppe budgétaire de la remise en état des bâtiments, indice A du 02 Novembre 95,  
- Enveloppe budgétaire de la mise en sécurité des bâtiments indice A de Février 96.

## 2. RECAPITULATION DES INCIDENCES TECHNIQUES DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL

### Incidences structurelles :

Les réaménagements proposés dans chacun des 3 scénarios impliquent des travaux structurels lourds tels :

- création de planchers, suppression de planchers,
- création de volumes en infrastructure (surfaces gagnées sous les cours intérieures, surfaces restructurées),
- réaménagements des volumes des combles,
- création de circulations verticales (dont une partie déjà provisionnée dans le Schéma Directeur Sécurité).

Ils comportent également de simples retoiletage de locaux ou des réaménagements de plateaux entiers.

### Clos & Couvert :

Les travaux envisagés n'apportent pas de nouvelles incidences sur les façades et couvertures du bâtiment incluses dans l'évaluation technique et dont nous rappelons l'urgence vis à vis de la sécurité des personnes et le coût élevé.

### Fluides et réseaux :

La partie technique du Schéma Directeur incluait déjà une remise en conformité générale des réseaux et traitement thermique des locaux selon leur état de vétusté.

Les réorganisations des services n'ayant pas pour objet de densifier davantage les locaux, nous sommes partis de l'hypothèse :

- que les besoins techniques globaux ne seraient pas augmentés (alimentation, installations primaires),
- que les modifications localement nécessaires en fonction de la création ou du changement d'affectation des locaux actuels seraient limitées à quelques cas particuliers (création salles d'audience, création bureaux sous combles, archives en sous sol) : le coût résiduel des travaux correspondant a été inclus dans les ratios considérés.

Le scénario 2 inclut une conquête de surfaces utiles sur les cours de la souricière et du 36 Quai des Orfèvres : il y a lieu de noter la grande difficulté des travaux à réaliser en raison de la présence d'égoûts dans ces sous sols, qu'il conviendra d'intégrer dans les projets à réaliser avec toutes sujétions de soutènement, étaitements provisoires et renforcements ou remplacements des structures existantes.

Sécurité :

Selon la note du Cabinet GLI citée, les incidences du Schéma Directeur en matière de sécurité ne sont pas significatives. L'on peut noter toutefois dans les 3 scénarios que le parti de déplacer les principales zones d'archivage en combles constituera une amélioration qualitative certaine de la situation actuelle du site à l'égard des risques encourus vis à vis de l'incendie.

Aménagements :

Il est tenu compte des incidences concernant les corps d'états secondaires liées au réaménagement des locaux, par qualités de surfaces.

Circulations verticales :

Les équipements en ascenseurs et plate-forme élévatoires sont inclus au Schéma Directeur handicapés.

**B. SCENARIO 1**

**1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE**

Lors des opérations de suppression de surface, création de surfaces, reconstruction, toiletage, les locaux concernés sont totalement libérés par plateaux ce qui revient à utiliser un bâtiment extérieur de 8.800 m<sup>2</sup> SHON pendant la durée du Schéma Directeur comme volume tampon ou de trouver pendant cette même période des surfaces équivalentes à proximité du Palais de Justice.

Les coûts (cf. annexes) sont établis en valeur hors taxes et transformés en valeur T.T.C. études comprises par application d'un coefficient pris égal à 1,33. Il est pris en compte une étude préliminaire générale de programmation pour un montant de 10 MF. T.T.C.

Il est supposé possible la programmation et l'harmonisation des chantiers T.C.E. par types de locaux, toutefois, à titre de provision pour tenir compte des inévitables redondances découlant de la complexité d'organisation de ces chantiers en site occupé, il est ajouté un montant forfaitaire calculé comme suit :

- 20 % des opérations "à coordonner" du Schéma Directeur Technique (45 MF),
- 20 % des opérations "à coordonner" du Schéma Directeur Sécurité (23 MF),

Soit 68 MF.

Il va de soit que cette provision peut être revue à la baisse ou à la hausse lors de la programmation réelle tenant compte de l'organisation des services.



Hypothèse de phasage de mise en oeuvre du Schéma Directeur :

Phase 0 : Etude de programmation  
(2 ans)

Phase 1 : . Occupation d'un bâtiment de 8.800 m<sup>2</sup> extérieur mais proche du site, qui serait loué ou construit à cette fin.  
(2 à 3 ans) En cas de construction, le délai nécessaire pourrait être mis à profit pour organiser des chantiers de travaux dits "indépendants" dans le Palais de Justice et réserver à la phase suivante les opérations nécessairement coordonnées dans les plateaux.

Phase 2 : Créations des surfaces intérieures au Palais.  
(5 ans) . Opérations de curetage / démolition, avec chantiers enchainés avec la phase 3.

Phase 3 : . Opérations de reconstruction / retoilettage par chantiers Tous Corps d'Etat.  
(10 ans)

En terme de planification, la mise en oeuvre de ce Schéma Directeur pourrait entraîner le décalage dans le temps de 2 à 3 ans environ des opérations dites "à coordonner T.C.E.", que se soit dans les parties techniques ou de sécurité.

2. BILAN DES SURFACES CONCERNEES SELON ETUDE DU CABINET ROUBERT ETABLIE DANS LE CADRE DU SCHEMA DIRECTEUR ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE

Objet	Palais de Justice (surfaces dans Oeuvre)						Hors Palais de Justice	
	Surfaces Supprimées	Surfaces créées yc GO		Surf. restruct. TCE yc cloisons	Surf. restaurées historiques	8 800 m <sup>2</sup>	8 800 m <sup>2</sup>	
		Infra	Super					
Curetages, suppression entresolements	3 000 m <sup>2</sup>				1 400 m <sup>2</sup>			
Circulations verticales supplémentaires	2 600 m <sup>2</sup>	2 600 m <sup>2</sup>						
Aménagement archives, infrastructure		2 206 m <sup>2</sup>						
Bureaux restructurés				4 300 m <sup>2</sup>				
Toiletage lié à la mise à niv. technique, sécurité				Inclus dans le SD PJP phases 2a et 2b				
Locaux nobles (audiences, cassation, avocats...)					Inclus dans curetages			
Locaux déplacés (bureaux, archives...)							8 800 m <sup>2</sup>	
Prix T.T.C. études incluses	5 600 m <sup>2</sup>	2 206 m <sup>2</sup>	2 600 m <sup>2</sup>	4 300 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>		8 800 m <sup>2</sup>	
	4 990	26 930	23 940	9 975	39 900			
Coûts travaux et études	27,9 MF	59,4 MF	62,2 MF	42,9 MF	55,9 MF			
<b>TOTAL PALAIS DE JUSTICE</b>			<b>248 MF</b>					
<b>TOTAL TRIBUNAL DE COMMERCE</b>			<b>Néant</b>					

**3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE**Palais de Justice :

S.D. Technique et Sécurité	:	670	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel scénario 1	:	248	M.F.T.T.C. études incluses
Provision pour superposition travail en site occupé, programmation	:	78	M.F.T.T.C. études incluses
		-----	
<b>TOTAL</b>	:	<b>996</b>	<b>M.F.T.T.C. études incluses</b>

Tribunal de Commerce :

SD Technique et Sécurité	:	70	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel scénario 1	:		sans objet
		-----	
<b>TOTAL</b>	:	<b>70</b>	<b>M.F.T.T.C. études incluses</b>

<b>TOTAL GENERAL SUR SITE = 1 066 M.F.T.T.C. études incluses</b>
--

**4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice)**

**4.a. Partie fonctionnelle**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investissement hors site	←----- hors chiffrage ----->											
Etudes programmation	5	5										
Création surface sur site		20	20	20	20	21						
Curetages / Démolition / Restructuration			6	6	5							
Structuration - Restauration			10	10	10	10	10	10	10	10	9	9
Provisions - aléas			7	7	7	7	7	7	7	7	6	6
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

**4.b Total Schémas Directeurs**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Partie technique	44	39	61	51	54	56	49	47	51	40	15	15
2. Partie sécurité	3	6	26	27	38	31	19					
3. Partie fonctionnelle & architecturale (phase 3)	5	25	43	43	43	43	43	17	17	17	15	15
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>70</b>	<b>130</b>	<b>121</b>	<b>135</b>	<b>130</b>	<b>111</b>	<b>64</b>	<b>68</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

C. SCENARIO 2

**1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE**

Le volume tampon est constitué d'un bâtiment de 47.000 m<sup>2</sup> SHON extérieur au site, ceci autorise la libération de zones entières du Palais de Justice et des chantiers organisés par ensembles de plateaux voire par bâtiments et non plus par locaux comme dans le scénario n° 1.

L'organisation des chantiers in situ s'en trouve facilitée néanmoins toute les redondances ne peuvent être évitées et des provisions sont conservées, à hauteur de :

- 10 % des opérations "à coordonner" du Schéma Directeur technique (22,5 MF),
- 10 % des opérations "à coordonner" du Schéma Directeur sécurité (11,5 MF),

soit 34 MF.

Hypothèse de phasage :

Phase 0 : Programmation

Phase 1 : Occupation d'un bâtiment de 47.000 m<sup>2</sup> extérieur mais proche du site ("back-office").  
(3 à 4 ans)

Phase 2 : Travaux TCE par bâtiments.  
(10 ans)

**2. BILAN DES SURFACES ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE**

Objet	Palais de Justice (surfaces dans Oeuvre)							Hors P. de J. Surfaces à créer SHON
	Surfaces Supprimées	Surfaces créées		Surfaces restructurées	Surfaces toiletées	Surfaces historiques restaurées		
		Infra	Super					
Curetages	4 175							
Sécurité handicapés	4 000							
Aménagements infrastructures		2 545				1 000		
Aménagements combles	inclus dans curetages			5 670	590	240		
Bureaux et locaux courants dont dépôt et base-vie	inclus dans curetages		1 388	31 290	10 510			
Locaux nobles (cassation, audiences, avocats)							8 912	
Tribunal de Commerce				1 800				
Locaux déplacés (bureaux, archives...)								47 000
	m <sup>2</sup>	8 175	2 545	1 388	36 960	11 100	10 152	47 000
Prix T.T.C. études incluses	F/m <sup>2</sup>	2 500	17 620	11 970	4 990	2 990	26 600	
Côûts travaux et études (MF)		20,4	44,8	16,6	184	33,2	270	
TOTAL PALAIS DE JUSTICE					569 MF			
TOTAL TRIBUNAL DE COMMERCE					9 MF			

### 3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE

#### Palais de Justice :

S.D. Technique et Sécurité	:	670	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel scénario 2	:	569	M.F.T.T.C. études incluses
Provision pour superposition travail en site occupé, programmation, incidences égouts	:	49	M.F.T.T.C. études incluses
		---	
<b>TOTAL</b>	:	<b>1 288</b>	<b>M.F.T.T.C. études incluses</b>

#### Tribunal de Commerce :

SD Technique et Sécurité	:	70	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel scénario 2	:	9	M.F.T.T.C. études incluses
Provision	:	7	M.F.T.T.C.
		---	
<b>TOTAL</b>	:	<b>86</b>	<b>M.F.T.T.C. études incluses</b>

<b>TOTAL GENERAL SUR SITE = 1 374 M.F.T.T.C. études incluses</b>
--

**4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice)**

**4.a. Partie fonctionnelle**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Investissement hors site	←----->													
Etudes programmation	5	5												
Création surfaces sur site			15	15	16	15								
Provision égouts		2	2	1										
Curetages, démolitions			5	5	5	5								
Restructurations, toiletages				49	49	49	49	49	49	49	49	49	48	48
Provisions, aiéas					4	4	4	4	3	3	3	3	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

**4.b Total Schémas Directeurs**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. Partie technique	44	39	61	51	54	56	49	47	51	40	15	15		
2. Partie sécurité	3	6	26	27	38	31	19	53	52	52	52	51	51	51
3. Partie fonctionnelle et architecturale	5	7	22	21	74	73	53	53	52	52	52	51	51	51
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>109</b>	<b>99</b>	<b>166</b>	<b>160</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>92</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>51</b>



D. SCENARIO 3

1. HYPOTHESES DE BASE DU CHIFFRAGE

Le volume tampon est constitué d'un bâtiment de 99.000 m<sup>2</sup> SHON extérieur au site destiné à accueillir le Tribunal de Grande Instance. Ceci autorise la libération de bâtiments entiers du Palais de Justice où les chantiers pourront être isolés du reste du bâti et seront organisés comme des opérations de réhabilitation lourdes classiques (avec dispositions pour protéger des locaux à caractère historique).

Partant de l'idée qu'une programmation rationnelle des chantiers sera possible, nous n'avons pas estimé nécessaire de prévoir des provisions supplémentaires.

Hypothèse de phasage :

Phase 0 : Programmation

Phase 1 : Construction bâtiment 99.000 m<sup>2</sup> hors site et déménagement du TGI.

Phase 2 : Travaux par chantiers de réhabilitation lourde.

**2. BILAN DES SURFACES ET COUT DU SCHEMA DIRECTEUR FONCTIONNEL SUR SITE**

Palais de Justice (surfaces dans Oeuvre)										Hors P. de J.
Objet	Surfaces Supprimées	Surfaces créées		Surfaces restructurées	Surfaces toiletées	Surfaces historiques restaurées	Surfaces à créer SHON			
		Infra	Super							
Curetages	8 380									
Sécurité handicapés	3 400									
Aménagements infrastructures		1 200								
Aménagements combles	Inclus dans curetages			2 900				740		
Bureaux et locaux, dépôt et courants	Inclus dans curetages			28 700	7 150					
Locaux nobles (cassation, audiences, avocats)								5 659		
Tribunal de Commerce				1 800						99 000
Locaux déplacés (bureaux, archives, TGI...)										
Prix au m <sup>2</sup> T.T.C. études incluses	m <sup>2</sup>	11 780	1 200	31 600	7 150	6 399				99 000
Coûts travaux et études (MF)	F/m <sup>2</sup>	1 660	17 955	3 325	2 000	26 600				
TOTAL PALAIS DE JUSTICE		19,5	21,5	105,1	14,30	170,2				
		331 MF								
TOTAL TRIBUNAL DE COMMERCE		6 MF								

**3. COUT TOTAL DU SCHEMA DIRECTEUR SECURITE - TECHNIQUE ET FONCTIONNEL - ARCHITECTURAL SUR SITE**Palais de Justice :

S.D. Technique et Sécurité	:	670	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel et Architectural	:	331	M.F.T.T.C. études incluses
Programmation	:	10	M.F.T.T.C. études incluses
		-----	
TOTAL	:	1 011	M.F.T.T.C. études incluses

Tribunal de Commerce :

SD Technique et Sécurité	:	70	M.F.T.T.C. études incluses
SD Fonctionnel et Architectural	:	6	M.F.T.T.C. études incluses
		-----	
TOTAL	:	76	M.F.T.T.C. études incluses

<b>TOTAL GENERAL SUR SITE = 1 087 M.F.T.T.C. études incluses</b>
--

**4. PROPOSITION DE REPARTITION DES COUTS ENVISAGEABLE (Palais de Justice)**

**4.a. Partie fonctionnelle**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Investissement hors site	<----->														
Etudes programmation	5	5													
Création surface sur site			1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
Curetage, démolition						2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Restructuration, toilette					29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

**4.b Total Schémas Directeurs**

Thèmes / Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. Partie technique	44	39	61	51	54	56	49	47	51	40	15	15			
2. Partie sécurité	3	6	26	27	38	31	19								
3. Partie fonctionnelle et architecturale	5	5	1	1	1	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>88</b>	<b>79</b>	<b>93</b>	<b>120</b>	<b>101</b>	<b>80</b>	<b>84</b>	<b>73</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

**E. COMPARAISON FINALISEE DES 3 SCENARIOS**

**Scénario 1**

Coût total sur site :	1 066	M.F.	8 800	m <sup>2</sup> SHON (hors chiffrage)
Surface traitée sur site :	20 000	m <sup>2</sup> SDO		
Déficit de surfaces :	48 000	m <sup>2</sup> SDO		

**Scénario 2**

Coût total sur site :	1 374	M.F.	47 000	m <sup>2</sup> SHON (hors chiffrage)
Surface traitée sur site :	70 000	m <sup>2</sup> SDO		
Déficit de surfaces :	14 000	m <sup>2</sup> SDO		
(compensé par le système du "télétravail")				

**Scénario 3**

Coût total sur site :	1 087	M.F.	99 000	m <sup>2</sup> SHON (hors chiffrage)
Surface traitée sur site :	58 000	m <sup>2</sup> SDO		
Solde positif de surfaces :	10 000	m <sup>2</sup> SDO		

ANNEXE

Hypothèses prises pour le calcul des coûts des surfaces en fonction de leur qualité

**1. SURFACES A SUPPRIMER**

Les démolitions proprement dites comportent :

- curage		200	F.H.T./m <sup>2</sup>
- démolition planchers, cloisons lourdes (1)		800	F.H.T./m <sup>2</sup>
ou planchers, cloisons légères (2)		500	F.H.T./m <sup>2</sup>
ou planchers, cloisons complexes (3)		1 500	F.H.T./m <sup>2</sup>
- proportion par qualité :	(1)	50	%
	(2)	10	%
	(3)	40	%

- incidence organisation chantiers sans discontinuité d'activité, travail de nuit, week-end, évacuation par petites quantités et démolition à la main :

Scénario 1	+200	%
Scénario 2	+50	%
Scénario 3	+0	%

D'où les ratios de prix suivants :

Scénario 1	3 750	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 2	1 875	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 3	1 250	F.H.T./m <sup>2</sup>

## 2. SURFACES A CREER

La programmation s'efforcera de déterminer des chantiers tous corps d'état à l'intérieur des bâtiments que ce soit par locaux ou ensembles de locaux (scénario 1), par plateaux voire par bâtiments (scénario 2) ou par bâtiments entièrement isolés (scénario 3).

Le ratio comprend le coût des aménagements intérieurs :

- . cloisons,
- . plafonds,
- . sols,
- . revêtements.

Il est distingué le coût des surfaces à créer en infrastructure (sujétions d'étanchéité) et en superstructure :

- Locaux en superstructure :	Gros Oeuvre	3 000	F/m <sup>2</sup>	- Locaux en Infrastructure :	Etanchéité, Gros Oeuvre	10 000	F/m <sup>2</sup>
	Second Oeuvre	1 500	F/m <sup>2</sup>		Second Oeuvre	1 000	F/m <sup>2</sup>
	C.E.T.	1 500	F/m <sup>2</sup>		C.E.T.	2 500	F/m <sup>2</sup>

- incidence organisation chantiers :

En superstructure :				En infrastructure :			
Scénario 1	+200	%		Scénario 1	+50	%	
Scénario 2	+50	%		Scénario 2	+0	%	
Scénario 3	+0	%		Scénario 3	+0	%	

D'où les ratios de prix suivants :

	Locaux en infra	Locaux en super
Scénario 1	20 250 F.H.T./m <sup>2</sup>	18 000 F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 2	13 500 F.H.T./m <sup>2</sup>	9 000 F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 3	13 500 F.H.T./m <sup>2</sup>	6 000 F.H.T./m <sup>2</sup>

### 3. SURFACES RESTRUCTUREES

- Les coûts de réfection technique et sécurité, à savoir charpente, couverture, ventilation, électricité..., ont été comptés dans la partie technique du SD PJP (plans 2a/2b).
- La programmation conserve un caractère plus ou moins complexe selon les scénarios.
- Les restructurations affectent les cloisonnements intérieurs des locaux :

. Gros Oeuvre, Cloisonnement : 1 000 F/m<sup>2</sup>  
 . Second Oeuvre : 1 500 F/m<sup>2</sup>

- incidence organisation des chantiers :

Scénario 1	+200	%
Scénario 2	+50	%
Scénario 3	+0	%

D'où les ratios de prix suivants :

Scénario 1	7 500	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 2	3 750	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 3	2 500	F.H.T./m <sup>2</sup>



**4. SURFACES TOILETTES**

- Il s'agit pour les surfaces considérées, en parties courantes, d'une simple mise au propre des locaux (travaux de peinture ou revêtements simples) :
- . Second Oeuvre : 1 500 F/m<sup>2</sup>
- Incidence organisation des chantiers : idem § 3 ci-dessus.
- Ratios de prix adoptés :

Scénario 1	4 500	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 2	2 250	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 3	1 500	F.H.T./m <sup>2</sup>

**5. SURFACES A CARACTERE HISTORIQUE**

- Mêmes hypothèses d'organisation selon les scénarios.
- Ont été comptabilisées dans cette nomenclature pour l'essentiel : les locaux de la Cour de Cassation, les salles d'Audience et d'apparat, les volumes nobles.
- Les prix sont indiqués essentiellement à titre de provision, car pour ce genre de lieux, seule une étude détaillée peut donner une idée du prix réel des travaux (les analogies par ratios de prix sont peu représentatives de cas de figures tous particuliers).

Scénario 1	30 000	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 2	20 000	F.H.T./m <sup>2</sup>
Scénario 3	20 000	F.H.T./m <sup>2</sup>