

LA MAISON DE L'AFRIQUE NOIRE

Estimation de coût de réhabilitation d'un bâtiment existant

Pour simplifier la démarche d'évaluation des coûts et la lecture des propositions tout en préservant la possibilité de comparaison de différents prix entr'eux, nous avons limité à deux les hypothèses de travail.

Sur la base des bâtiments se prêtant bien à une réhabilitation, même lourde, mais pouvant s'adapter aux fonctions d'un tel équipement, comme c'est le cas, par exemple, de la piscine municipale (bâtiment connu de tous):

1 ère hypothèse : un bâtiment en très mauvaise état;

clos et couvert pas assurés

- certaines éléments de la structure sont à reprendre,
- la toiture est à reprendre (étanchéité, isolation thermique)
- les menuiseries extérieures sont à refaire (étanchéité, isolation thermique)

aménagements

- démolitions
- l'organisation interne ne permet pas des grands locaux : intervention lourde sur les murs existants,
- la hauteur des locaux est insuffisante pour certaines fonctions: intervention lourde sur les planchers existants,
- les percements en façade sont insuffisants et il faut percer davantage : intervention lourde sur les façades existantes,
- isolation thermique des façades
- cloisons
- revêtements de sols
- revêtements de murs
- revêtements de plafonds
- menuiseries intérieures
- metallerie
- peinture

équipements

- installation sanitaire à reprendre en sous-œuvre
- installation électrique à refaire
- courants faibles
- installation de chauffage et de ventilation à faire
- ascenseur et monte charges
- sécurité incendie

abords et aménagements extérieurs

- trottoirs
- patios, terrasses
- jardin

Le coût des **travaux** seuls correspondant à ce type d'intervention de réhabilitation sur la base d'un bâtiment existant dont la capacité finale serait de 2.000 m² peut être estimé à :

3.400.000 € hors taxes, hors assurances, hors honoraires.

2ème hypothèse : un bâtiment ancien mais en bon état général;

clos et couvert assurés

aucun élément de la structure est à reprendre,
la toiture est à reprendre pour assurer l'isolation thermique
les menuiseries extérieures sont à refaire (étanchéité, isolation thermique)

aménagements

démolitions limitées
l'organisation interne permet des grands locaux: pas d'intervention lourde sur les murs existants,
la hauteur des locaux est suffisante pour certaines fonctions: pas d'intervention lourde sur les planchers existants,
les percements en façades sont suffisants, il ne faut pas les percer davantage
isolation thermique des façades
cloisons
revêtements de sols
revêtements de murs
revêtements de plafonds
menuiseries intérieures
metallerie
peinture

équipements

installation sanitaire
installation électrique à refaire
courants faibles
installation de chauffage et de ventilation à faire
ascenseur et monte charges
sécurité incendie

abords et aménagements extérieurs

trottoirs
patios, terrasses
jardin

Le coût des **travaux** seuls correspondant à ce type d'intervention de réhabilitation sur la base d'un bâtiment existant dont la capacité finale serait de 2.000 m² peut être estimé à :

2.500.000 € hors taxes, hors assurances, hors honoraires.

MAISON DE L'AFRIQUE NOIRE À SAINT-DENIS - ESTIMATON DES SURFACES

Local	Quantité	Effectifs	Surface	Eclairage	Localisation	Equipement	Activité
1) LES ESPACES DE SPECTACLES			831				
TOTAUX	10		831				
accueil	1	3	15				
Hall	1		50				
grande salle	1	500 p.	500			centrale téléphonique régie son et lumière scène mobile gradins escamotables	accueil, expositions, stands spectacles et répétitions
loges - vestiaires	3		21 artif.				
espace commun	1		15 artif.				
sanitaires	1		9 artif.				
régie son-lumière mobiles			pm				
salle moyenne	1	150	120 nat.	proximité gde salle			accueil, travail, débats, simultanés gde salle théâtre, musique, danse journée : public scolaire
cabine de projection	1		6			35 mm	
sanitaires publics			20	même niveau salles			hommes-femmes-handicapés
circulations			75				
2) LES ESPACES DE CONVIVIALITE			509				
TOTAUX	19		509				
"cuisines d'Afrique"	8		76				
le spectacle de la préparation	1	10 p.	40 nat.			4-6 marmites à gaz	300 repas, service de la marmite à l'assiette
stockage	1		20 art.				
vestiaires-sanitaires 2/f-2/h	4		8				
douche 1/f-1/h	2		4				
armoires	10		4				
espace restauration	2		210				
salle	1	150 p.	180 nat.	contigu cuisine		meuble escamotable	salle et/ou hall (rangement mobilier, p.m.)
caféteria : comptoir	1	30 p.	30 nat.	cuisine / hall		comptoir, machine à café,	consommation boissons froides et chaudes, beignets, petites "tapas"...
>15 m2, <45 m2							
ateliers d'artisans	7		98			espace très brouillant	travailler, regarder, converser, prendre le thé,
forgerons (bijoutiers)	1	4	16 nat.			forge indiv., enclume	reconstitution de ce qu'est un atelier en
tailleurs	1	4	20 nat.			2-3 machines, table coupe	Afrique
cordonniers	1	4	12 nat.				
salons pour les visiteurs et les clients 10 m2	3		30				prendre le thé, écouter la musique lieu de détente
visiteurs		10					
espace loisirs	1		20 nat.			vitres	voir, choisir, disposées dans les circulations
espace exposition - vente	2		40				
coin librairie	1	2 p.	20 nat.				
éveil pour les enfants	1	2 p.	20 nat.				autour des livres et des jeux exposés, vente
sanitaires publics			20				
circulations			65				
vitres			pm				
3) ESPACES DE TRAVAIL			283				
TOTAUX	14		283				
bureau responsable MAN	1	3	15				
espace de documentation	4		80				
bureau documentaliste	1		15				
bureau animateur	1		15				
accueil-consultation	1	4 p.	30				
stockage	1		20				
diffusion du livre et du film africains	5		68				
bureau	1		15	à l'étage			
bureau	1		15	à l'étage			
stockage livres	1		30	à l'étage			
studio montage 4 m2	2	2 p.	8	à l'étage		magnétoscope écran TV, occultation, sécurité anti-effraction	
studios d'enregistrement	4		75				
salles 30 m2	2		60	sous - sol			enregistrement
régie commune	1		15	sous - sol			répétition?
musiciens		4/5 p.					
sanitaires publics	1		20				
circulations			25				
4) ESPACES POUR LA VIE ASSOCIATIVE			375				
TOTAUX	17		375				
espaces de réunion	6		135				
grande salle de réunion		p.m.	120				pour les AG ou les réunions des grandes associations - voir salle moyenne
petites salles 30 p. env. : 30 m2	4	30p.	90	à l'étage			
salles de travail 12 p. env. : 15 m:	2	12p.	45	à l'étage			
bureaux de secrétariat	5		86				
gdes associations et fédérations	1	4/5 p.	20	à l'étage			possibilité d'aménager quatre postes de travail avec ordinateur non affectés
associations villageoises	1	4/5 p.	20	à l'étage			
associations d'insertion	1	4/5 p.	20	à l'étage			
comités de résidents et coordinat	1	3 p.	16	à l'étage			
local fax et photocopie	1		10	à proximité des bureaux			
centre de ressources	2		39				
salle de documentation	1	2	30	à l'étage		tables, ordinateurs	documents et informations nécessaires au travail des associations - consultation sur place
salle bureautique	1	3/4 p.	9			rayonnages	accès libre / consultation
salles de permanence	4		60				
salles d'entretien de 15 m2	3	2/3 p.	45	RDC		tables, chaises	consultations privée
salle d'attente	1	4/5 p.	15	RDC		chaises	commune avec artisans ou bar
sanitaires publics	1		20				
circulations			35				
5) LOGEMENT GARDIEN			70				
1) LES ESPACES DE SPECTACLES			831				
2) ESPACES DE CONVIVIALITE			509				
3) ESPACES DE TRAVAIL			283				
4) ESPACES POUR LA VIE ASSOCIATIVE			375				
TOTAL			2068				