

COMMUNE DE LEVENS

Vente par Habitat 06 d'un volume tertiaire

Note sur les surcoûts du projet suite à l'avis de France Domaine du 13/06/2025



SOMMAIRE

1	METHODE DE CALCUL	3
2	ETAT EXISTANT	4
a.	Démolition.....	4
b.	Plomb	4
3	CONTEXTE GEOTECHNIQUE	4
a.	Phase terrassement – soutènement des terres	4
b.	Traitement des eaux pluviales	7
c.	Contrainte sismique	7
4	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	8
a.	Contrainte du plan local d’urbanisme métropolitain	8
b.	Contrainte patrimoniale.....	9
5	CONTRAINTES TECHNIQUES	10
a.	Installation de chantier déportée	10
b.	Performance des consommations - GTB.....	10
c.	Performance énergétique – Installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation	11
6	Conclusion.....	11

Dans le cadre de la vente en VEFA à la Commune de Levens d'un volume tertiaire permettant d'accueillir la future Maison De Santé, il est demandé la justification des surcoûts du projet par rapport à l'estimation faite par France Domaine en date **du 13/06/2025**. Ceux-ci seront développés suivant plusieurs axes :

- Etat de l'existant ;
- Contexte morphologique et géotechnique ;
- Contexte réglementaire (plan local métropolitain et avis de l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- Contexte technique.

1 METHODE DE CALCUL

Le projet comporte trois entités : un volume tertiaire, 10 logements locatifs inclusifs et un parc de stationnement.

Afin d'avoir une répartition du prix de construction au plus juste, la méthode de calcul est faite suivant deux méthodes :

- Suivant des métrés qui seront rapportés au prix à l'unité ;
- Ou suivant la surface hors œuvre totale (Shot) qui est rapportée au prix global d'un ensemble (exemple : ensemble du coût des parois berlinoises). La Shot est le résultat des surfaces de l'ensemble des niveaux construits y compris le niveau toiture. Chaque entité a sa propre surface hors œuvre totale et les espaces en commun (voie de circulation piétonne ou véhicules, escaliers de secours, ...) auront une Shot répartie de manière égale entre les deux entités.

De ce calcul sera extrait un pourcentage représentant chaque entité par rapport à la construction globale : 63.71 % pour le volume tertiaire et 36.29 % pour les logements inclusifs.

Tableau de répartition de la Shot

Étage	Maison de santé	Logements	Commun (circulation parking ou toiture)	Parking MDS	Parking Logements	
R-2				715,01		
R-1			214,10	247,99	259,72	
RDJ	345,95		205,05	161,09		
RDC	664,22	35,81	11,19			
R+1		682,95				
Toiture			670,60			
TOTAL SHOT	1010,17	718,76	1100,94	1124,09	259,72	4213,68

TOTAL SHOT MDS (yc commun)	2684,73	63,71%
TOTAL SHOT LOG (yc commun)	1528,95	36,29%
	4213,68	

TOTAL SHOT PKG + commun MDS	1674,56	67,39%
TOTAL SHOT PKG + commun LOG	810,19	32,61%
	2484,75	

Tous les surcoûts estimés s'entendent Hors Taxes (€HT).

2 ETAT EXISTANT

a. Démolition

Le site est actuellement occupé par une maison avec une annexe, reliées par une terrasse, ainsi qu'une piscine. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin suivant plusieurs restanques et clos par une clôture périphérique. L'ensemble sera démoli dans le cadre du projet pour permettre l'aménagement de la plateforme d'assise du projet. Les réseaux intérieurs et extérieurs seront neutralisés et supprimés. L'ensemble des déchets seront évacués dans des sites agréés.

Le coût des démolitions intègre :

- Les difficultés d'accessibilité à la parcelle dues à sa topographie (forte pente et paroi rocheuse abrupte) et son exigüité du fait de la neutralisation de la zone Nb (naturelle) pendant les travaux ;
- Les difficultés pour la mise en place des engins de déconstruction et d'évacuation de par la configuration du site expliqué ci-avant. Les engins auront peu de place pour manœuvrer ce qui nécessite des sujétions plus coûteuses de mise en œuvre des démolitions ;
- Le tri et les coûts de transport jusqu'aux décharges agréées qui ne sont pas situées à proximité du terrain (22 km aller) ;
- La gestion de la mise en place d'une circulation alternée manuelle de l'Avenue du Général de Gaulle (route métropolitaine) aux heures de pointe qui nécessite la mise en place de deux ouvriers supplémentaires pendant ces périodes.

Cette démolition représente un surcoût total estimé à **91 148 euros HT**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **45 574 euros**. La répartition se fait à part égale avec les logements locatifs inclusifs.

b. Plomb

Sur la base du diagnostic établi par D & C le 18/04/24, certaines parties du bâtiment contiennent du plomb et nécessitent avant démolition un déplombage encadré.

Ce déplombage représente un surcoût total estimé à **4 380 euros HT**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **2 190 euros**. La répartition se fait à part égale avec les logements locatifs inclusifs.

3 CONTEXTE GEOTECHNIQUE

a. Phase terrassement – soutènement des terres

Les études de sols réalisées par GEO.MC en date du 05/07/24 et 31/12/24 relèvent que la majorité du terrain est constitué de calcaires (substratum rocheux) avec des poches de vides (cavités) sur certaines parties du terrain. En phase terrassement, ce type de terrain nécessite l'emploi d'engins puissants équipés de brise-roches hydrauliques (BRH) dont l'utilisation se révèle coûteuse. En outre, toutes les cavités présentent aux niveaux des fondations ou sous ces dernières devront être purgées et remplies de gros béton.

Par ailleurs, nous avons expliqué dans la note de France Domaine que le terrain présentait plusieurs contraintes importantes ayant un impact sur les terrassements et donc sur les coûts de construction

(contrainte morphologique et réglementaire).

Nous reprenons ci-dessous ces principales contraintes :

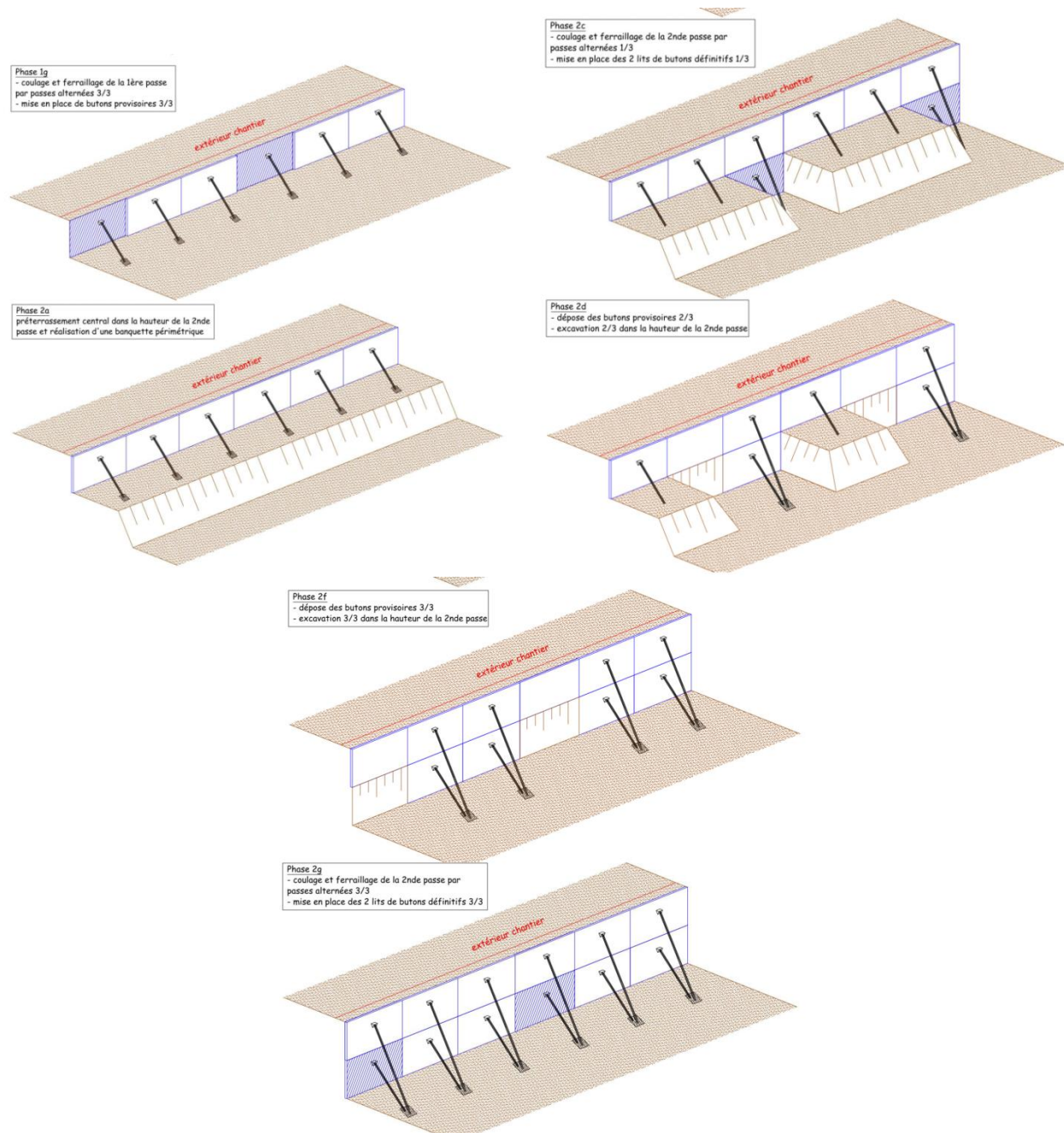
- Le terrain présente une déclivité très importante, avec un dénivelé total de 14 mètres entre la bordure nord du site (cote de l'Avenue du Général de Gaulle) et le fond du vallon du Riou, situé au sud. Ce dénivelé s'étale sur une longueur relativement courte, ce qui correspond à une pente moyenne de l'ordre de 35 % sur l'ensemble du projet. À titre de comparaison, il est rappelé qu'en urbanisme, une pente est considérée comme forte à partir de 5 %. Le terrain dépasse donc de très loin ce seuil, ce qui constitue une contrainte physique majeure pour l'aménagement de la parcelle et l'implantation du bâtiment.
- La moitié du terrain est grevée par une zone Nb (naturelle) avec un corridor de continuité écologique (cf. étude de Cereg de mars 2024) sur laquelle aucune construction ne peut être réalisée. L'assiette d'implantation du projet est donc particulièrement réduite du fait de cette différence d'affectation de zonage réglementaire puisqu'elle se limite à 867 m².
- Le plan local d'urbanisme impose une hauteur de bâtiment faible de l'ordre de 9 mètres maximum par rapport au terrain naturel, ce qui, compte tenu de la forte déclivité du site, oblige à réaliser à la fois une densification verticale du projet (à cause de la taille du terrain constructible) mais aussi à réaliser une majeure partie des ouvrages enterrés pour ne pas dépasser cette hauteur.
- La situation du terrain dans un noyau villageois dont l'accès aux engins est difficile et dont les points de collectes des déchets de terrassements sont éloignés (22 km aller).

Ces quatre contraintes majeures ont un premier impact sur les coûts dès la phase terrassement. Elles obligent à :

- Réaliser une partie du volume tertiaire en rez-de-jardin (RDJ), donc un niveau en-dessous du niveau de l'Avenue du Général de Gaulle
- Réaliser l'ensemble des stationnements nécessaires à son fonctionnement en infrastructure du fait de l'étroitesse de la parcelle et des contraintes précédemment expliquées.

Du fait de la profondeur des terrassements à réaliser (environ 10 mètres de haut) et de l'étroitesse du terrain qui empêche des déblais conventionnels avec talus 1/2, nous sommes obligés de mettre en œuvre des terrassements par parois berlinoises par passes contre l'Avenue du Général de Gaulle et des parois béton par passes alternées pour les autres parois constituant l'infrastructure. Ces techniques de mises en œuvre nécessitent que l'entreprise de terrassement et celle de gros-œuvre travaillent de façon concomitante et au même rythme. Les terrassements se font par pré-terrassement sous forme de banquettes périmétriques qui descendent au fur et à mesure de la création de la paroi béton (cf illustrations ci-dessous).

Les parois berlinoises situées contre l'Avenue du Général permettent de maintenir la stabilité de la route Métropolitaine, axe principal de desserte de la commune, et de retenir la poussée des terres pendant la phase de terrassement. Elles sont contreventées grâce à des bracons et butons d'angles jusqu'à la réalisation des murs perpendiculaires intérieurs qui feront par la suite office de contreventement.



L'ensemble de ces dispositions représente un surcoût au niveau des terrassements de **348 475 euros**. Le surcoût pour le volume tertiaire est de **222 013.42 euros**. La répartition se fait au ratio de shot du projet.

Le remplissage en gros béton des cavités représente un surcoût estimé à **17 210 euros**. Le surcoût pour le volume tertiaire est de **10 964.49 euros**. La répartition se fait au ratio de shot du projet.

La réalisation des parois berlinoises pour le soutènement de l'Avenue du Général de Gaulle représente un surcoût estimé à **121 882 euros**. Le surcoût pour le volume tertiaire est de **77 651.02 euros**. La répartition se fait au ratio de shot du projet.

La réalisation des murs périphériques pour le soutènement des terres et qui concernent les autres parois de l'infrastructure représente un surcoût estimé à **422 053 euros**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **268 889.97 euros**. La répartition se fait au ratio de shot du projet.

b. Traitement des eaux pluviales

Les études de sols réalisées par GEO.MC en date du 05/07/24 et 31/12/24 et l'étude hydraulique réalisée par Cereg en juin 2024 mettent en avant l'imperméabilité des sols.

De manière conventionnelle, les eaux pluviales sont traitées par infiltration sur la parcelle lorsque les sols sont perméables. La constitution de l'assiette du projet ne le permet pas car les sols ne sont pas perméables apportant ainsi des sujétions techniques supplémentaires coûteuses.

Les eaux pluviales doivent réglementairement être collectées sur le terrain d'assiette avant d'être rejetées sur le réseau public suivant un débit préconisé par le service d'assainissement. Pour ce projet, le Bureau d'Etudes Cereg a préconisé la mise en œuvre d'un bassin de rétention en béton intégré à l'infrastructure (compte tenu du manque de place sur la parcelle). Ce bassin doit être étanché et raccordé au réseau public par une station de relevage du fait de la profondeur de ce dernier par rapport à l'altitude du niveau de rejet. L'ouvrage mesure 10 mètres de haut par 12 m² de surface au sol et dispose de divers éléments de sécurité intérieurs pour son entretien et inspection.

La réalisation du bassin de rétention dans la contrainte de la configuration du terrain et des contraintes d'implantation du bati représente un surcoût estimé à **41 053 euros**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **26 154.87 euros**. La répartition se fait au ratio de shot du projet.

c. Contrainte sismique

Le projet est situé dans une zone sismique de niveau 4. La catégorie d'importance du bâtiment est de 3. Selon les normes en vigueur pour cette zone de sismicité et cette catégorie d'importance de bâtiment, notamment l'eurocode 8, 85 % des éléments de contreventements de la structure doivent descendre jusqu'aux fondations (cf. RICT). Par ailleurs, les éléments de structure doivent être surferrailés afin de répondre à cette exigence de contreventement. Dans un projet classique, avec un contexte sismique moins exposé, le ratio d'acier par rapport au m³ de béton est de l'ordre de 60/65 kg. Dans une zone de sismicité 4, le ratio d'acier passe à 85/90 kg par m³ de béton. Le classement sismique apporte dans la configuration de notre projet un surcoût important.

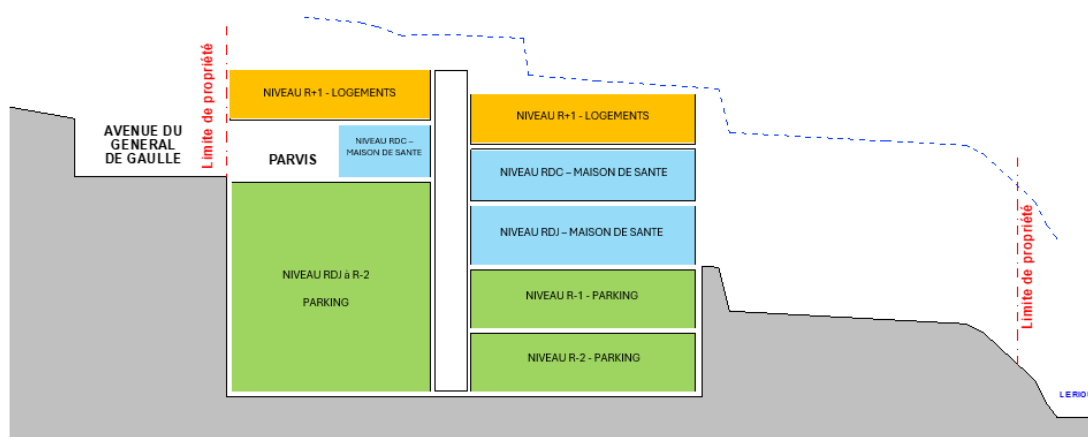
Le surcoût lié aux contraintes sismiques représente **40 870 euros**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **26 038.28 euros**. La répartition se fait au ratio de shot de la globalité du projet.

4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

a. Contrainte du plan local d'urbanisme métropolitain

Ainsi que nous l'avons expliqué précédemment, la topographie abrupte du terrain a nécessité une adaptation fine du projet pour répondre aux contraintes réglementaires de hauteur du plan local d'urbanisme métropolitain qui se mesure depuis le terrain naturel et non depuis le terrain fini. La hauteur réglementaire de la zone UJ est de 9 mètres, du terrain naturel le plus bas en pied de façade à l'acrotère du bâtiment. La hauteur totale de l'ensemble des constructions, tout dénivelé confondu, doit être de 11 mètres, ce qui correspond à un R+2. Cette méthode de calcul de la hauteur par rapport au terrain naturel pénalise fortement le projet compte tenu de la forte déclivité du site. En effet, ce dernier présente un niveau et demi de différence altimétrique entre la cote sur l'Avenue du Général de Gaulle et la cote à l'opposé de la zone UJ. Le projet doit donc être semi-enterré pour pouvoir passer sous la hauteur réglementaire maximum. Au lieu de disposer classiquement d'un bâtiment en R+2 visible depuis la rue, les 3 niveaux sont développés verticalement en suivant la pente du terrain ce qui décale toute la verticalité du projet.



Les terrassements seront de fait plus profonds et importants et nécessiteront des parois adaptées pour retenir les terres, la route M19 et les bâtiments en mitoyenneté (tel qu'évoqué précédemment).

La mise en œuvre rigoureuse du PLU métropolitain a donc abouti à :

- La conception d'un bâtiment en gradins et en demi-niveaux ;
- Des terrassements complexes et des ouvrages de soutènement renforcés pour la création de plateformes stables vis-à-vis de l'Avenue du Général de Gaulle et du Riou (cf. paragraphe précédent),
- Une gestion technique contrainte des altimétries pour permettre les différentes circulations et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans toutes les parties du bâtiment.

Cette mise en œuvre en gradins et sur deux niveaux du volume tertiaire entraîne à son tour la réalisation d'ouvrages complémentaires suivants, générateurs de surcoûts :

- Escaliers et paliers d'ascenseurs supplémentaires ;
- Salle d'attente supplémentaire ;
- WC supplémentaire ;

- Augmentation de la hauteur des murs et cloisons entre les demi-niveaux ;
- Etanchéité des parois de la partie RDJ enterrée (conformément au DTU).

L'ensemble de ces dispositions représente un surcoût estimé à **74 676 euros pour le volume tertiaire** (réalisé aux mètres pour la partie de projet concerné).

L'ensemble du bâti projeté est strictement implanté dans la partie nord du site classée UBj, où l'urbanisation est autorisée. Les parcelles classées en zone Nb – correspondant à la partie sud du terrain – ne font l'objet d'aucune construction ni aménagement, conformément à la réglementation en vigueur et dans un souci de préservation de la trame paysagère et écologique. Le projet s'implante donc sur les 867 m² de la zone UBj, soit la moitié du terrain. Cette différence de zonage oblige à densifier verticalement et horizontalement la première partie du terrain en UBj et donc à construire en limite de voie et sur la limite mitoyenne. Elle oblige également à descendre une infrastructure importante pour pouvoir créer des stationnements inexistants à proximité du site et nécessaires au fonctionnement du volume tertiaire.

Si l'ensemble du terrain avait été exploitable et la topographie moins accidentée, une grande partie des stationnements aurait pu être réalisée en aérien.

L'ensemble de cette infrastructure représente un surcoût de **522 587 euros** (hors parois spéciales déjà comptées dans les précédents chapitres).

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **332 940.18 euros**. La répartition se fait au ratio de Shot du projet.

Par ailleurs, le chemin existant qui servira d'accès à cette infrastructure et au RDJ du volume tertiaire présente une largeur insuffisante et une pente trop importante. Ce chemin devra faire l'objet de travaux de reprofilage afin d'en faire un accès normalisé aux véhicules, aux Ambulances, et aux Véhicules Sanitaires Légers. Ces travaux nécessiteront la reprise et le confortement des murs de soutènements existants.

L'ensemble de ces reprises d'accès représente un surcoût estimé à **35 971 euros**. Le surcoût pour le volume tertiaire est de **22 917.12 euros**. La répartition se fait au ratio de Shot de la globalité du projet.

b. Contrainte patrimoniale

Le terrain est situé dans un périmètre inscrit. Le projet est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier doit pouvoir s'inscrire dans un site au caractère ancien en reprenant les codes de cette architecture vernaculaire. Des matériaux de qualité en rapport avec ce patrimoine ont donc été choisis avec notamment :

- de la pierre similaire à celle du site, en soubassement du bâtiment afin de rappeler les restanques existantes qui seront démolies et celles qui constituent le paysage de Levens ;
- du bois sur les encadrements de fenêtres, les brise-soleils et brise-vues ;
- de l'aluminium teinté brun pour les menuiseries extérieures. Le PVC blanc est proscrit dans les zones classées.

La mise en œuvre de ces dispositions représente un surcoût estimé à :

- **70 000 euros HT pour le parement pierre.** Le surcoût pour le volume tertiaire est de **44 597 euros**. La répartition se fait au ratio de shot de la globalité du projet.
- **50 130 euros HT d'habillage bois.** Le surcoût pour le volume tertiaire est de **10 350 euros**. La répartition se fait aux mètres qui incombent au volume tertiaire.
- **35 330 euros HT** de surcoût sur les châssis en aluminium. Le surcoût pour le volume tertiaire est de **18 318 euros**. La répartition se fait aux mètres qui incombent à le volume tertiaire.

5 CONTRAINTE TECHNIQUE

a. Installation de chantier déportée

Pour adapter le projet aux contraintes de site développées précédemment, plusieurs mesures en phase chantier seront rendues nécessaires et auront un impact significatif sur le coût du projet :

- Mise en place d'une circulation alternée en partie manuelle pendant toute la durée de mise en œuvre du Gros-Œuvre et des terrassements sur l'Avenue du Général de Gaulle.
- La neutralisation du seul trottoir à cet endroit nécessite la création d'un balisage en amont et en aval du chantier et un dévoiement important jusqu'à la voie située en parallèle et au-dessus de la M19.
- Mise en place de la base vie en dehors du terrain du fait de son exiguïté qui nécessite un cheminement balisé d'environ 80 m sur le domaine public.
- Mise en place de la grue dans la fosse ascenseur par manque de place sur le terrain.
- Utilisation sur une durée plus longue de la grue (environ 2x par rapport à un chantier sur site classique) à cause de terrassements et d'une infrastructure plus complexes à mettre en œuvre.
- La création d'un accès indépendant au terrain voisin en partie basse du site, à maintenir en fonctionnement, pendant et après les travaux.

L'ensemble de ces dispositions à prendre en phase chantier représente un surcoût estimé à **56 000 euros HT**.

Le surcoût pour le volume tertiaire est de **35 677.60 euros**. La répartition se fait au ratio de Shot de la globalité du projet.

b. Performance des consommations - GTB

Dans un souci de réduction des consommations de la future Maison De Santé, il est prévu dans le projet, la mise en place d'une gestion technique du bâtiment, appelée GTB. Le système de GTB permet d'intégrer les différentes fonctions du bâtiment et garantir le caractère opérationnel du site en veillant au confort des occupants. Il assure le pilotage et la programmation permettant l'exploitation optimale du point de vue de la consommation énergétique. Cette installation n'est dédiée qu'à la future maison de santé afin de mieux maîtriser les coûts de gestion et notamment des fluides.

L'installation d'une GTB représente un coût estimé à **12 300 euros HT pour la volume tertiaire**

c. Performance énergétique – Installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation

Dans un souci de réduction des coûts d'exploitation, le projet intègre l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Cette production sera entièrement dédiée au volume tertiaire.

Les caractéristiques techniques du système prévu sont les suivantes :

Caractéristique	Valeur
Nombre de capteurs	54 modules
Puissance installée	27 kWc
Production annuelle estimée	39 633 kWh

Ce dispositif permettra de couvrir une part significative des besoins électriques de l'équipement, tout en valorisant une démarche durable et une réduction considérable des charges locatives du volume tertiaire de l'ordre de 40%.

La mise en œuvre d'un système en autoconsommation impose également de doubler les réseaux électriques du bâtiment et des cellules bureaux.

L'installation photovoltaïque en autoconsommation représente un coût estimé à **44 432.70 euros HT pour le volume tertiaire.**

6 Conclusion

En synthèse, et au regard des projets de référence mentionnés dans l'étude de marché de France Domaine, le projet présente un surcoût estimé à **1 988 497.70 € HT**, dont **1 275 684.65 € HT** pour le volume tertiaire destiné à accueillir la future Maison De santé. Ce différentiel s'explique par l'ensemble des contraintes techniques et contextuelles détaillées ci-dessus.

Ces surcoûts sont synthétisés dans le tableau annexé ci-dessous.

Document réalisé par Arpaca.

Le 18 juillet 2025

ARPACA
377 Avenue du Prado 13008 MARSEILLE
☎ 04.91.78.17.96 ✉ architectes@arpaca.fr
SAS au capital de 15500 €
◆ Ordre des Architectes N° SO4476. ◆
SIRET 429 936 883 00017 TVA FR12429936883

Annexe 1 : Tableau synthèse de répartition des couts.

RÉCAPITULATIF DES SURCOUTS DU PROJET

Postes concernés	Surcout global en €/HT	Surcout volume tertiaire en €/HT	Description sommaire
ÉTAT EXISTANT			
Démolition	91 148,00 €	45 574,00 €	Démolition complexe due à la morphologie du site.
Déplombage	4 380,00 €	2 190,00 €	Présence de plomb selon diagnostic.
CONTEXTE GEOTECHNIQUE			
Phase terrassement – soutènement des terres	348 475,00 €	222 013,42 €	Selon étude de sols : Terrassements complexes, emplois d'un brise roche nécessaire, travail en simultané avec lot Gros Œuvre pour parois berlinoises.
Cavités - Remplissage gros béton	17 210,00 €	10 964,49 €	Selon étude de sols : remplissage en gros béton des cavités naturelles situées au niveau des fondations
Paroi Berlinoise pour soutènement de l'Avenue du Général de Gaulle	121 882,00 €	77 651,02 €	Création d'une paroi de soutènement de type berlinoise sur environ 10 m de haut qui vient soutenir l'Avenue du Général de Gaulle et la poussée des terres. Réalisée suivant des techniques très spécifiques de butonnage et mis en place de bracons provisoires.
Murs périphériques pour soutènement	422 053,00 €	268 889,97 €	Réalisation des autres murs périphériques des sous-sols en béton par passes alternées sur environ 10 m de haut. Impossibilité de réaliser des terrassements traditionnels avec talus 1/2
Traitement des eaux pluviales	41 053,00 €	26 154,87 €	Selon études de sols et études hydrauliques : Nécessité d'un bassin de rétention de 10m de haut et 12m² au sol pour collecter les eaux de pluies car l'infiltration est impossible.
Contrainte sismique	40 870,00 €	26 038,28 €	Zone de sismicité 4. Nécessité d'un sur-ferraillage de l'ordre de 20%.
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE			
Adaptations aux contraintes du PLUM	597 263 €	407 616,18€	La très forte déclivité, la limitation de hauteur imposée par le PLUM ainsi que la moitié de la surface du terrain en zone inconstructible, imposent une forte densification verticale du projet et la création de demi- niveaux afin de suivre la pente naturelle du terrain.
Reprise de la pente du chemin d'accès	35 971,00 €	22 917,12 €	La morphologie du terrain et le reprofilage de la voie pour l'accès des véhicules imposent la reprise et le confortement des murs de soutènements existants.
Contrainte patrimoniale - Périmètre ABF - Ajout d'un parement pierre	70 000,00 €	44 597,00 €	Préconisations de l'Architecte des Bâtiment de France pour se mettre en conformité dans le périmètre inscrit.

Contrainte patrimoniale - Périmètre ABF - Ajout d'un habillage bois	50 130,00 €	10 350,00 €	Préconisations de l'Architecte des Bâtiment de France pour se mettre en conformité dans le périmètre inscrit.
Contrainte patrimoniale - Périmètre ABF - Surcout châssis aluminium	35 330,00 €	18 318,00 €	Préconisations de l'Architecte des Bâtiment de France pour se mettre en conformité dans le périmètre inscrit.
CONTRAINTE TECHNIQUE			
Installation de chantier	56 000,00 €	35 677,60 €	L'étroitesse du terrain impose de prendre des mesures pour la réalisation du chantier comme positionner la grue dans la fosse ascenseur, banaliser une voie de circulation accédant au village, déporter la base vie, neutraliser l'accès piétons. La nature du terrain et son accès difficile nécessitent également des terrassements / réalisation des sous-sols sur un délai deux fois plus long.
Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB)	12 300,00 €	12 300,00 €	Pour optimiser les consommations de la future Maison De Santé
Installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation	44 432,70 €	44 432,70 €	Installation photovoltaïque en autoconsommation dédiée à 100% à la future Maison De Santé pour une réduction considérable des charges locatives de l'ordre de 40% et la mise à disposition d'une énergie totalement décarbonée.
TOTAL	1 988 497,70 €	1 275 684,65 €	