

REHABILITATION EN POP-UP STORES DE L'ANCIEN COMMERCE
DE GROS « SAPON »

68,70 Passage du Caire | 75002 PARIS

Frédéric Chanover |



> Etude de faisabilité

08.04.2025

> SOMMAIRE

> IDENTIFICATION DES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

- classification administrative, limites réglementaires et démarches à entreprendre
- SSI (sécurité incendie)
- accessibilité, code du travail et autres

> RÉFÉRENCES VISUELLES EXISTANTES PROPOSÉES

> ESTIMATION FINANCIÈRE

> IDENTIFICATION DES CONTRAINTES
ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Déclaration d'ouverture d'ERP :

Destination : Commerce de gros

Un commerce de gros n'est en général pas un ERP, mais peut avoir été déclaré comme tel.

Compte tenu du changement d'activité vers le commerce de détail, une déclaration d'ouverture d'un nouvel ERP est a priori obligatoire. Pour la catégorie conseillée ci-dessous, une simple démarche en ligne doit être suffisante.

La déclaration d'ouverture d'ERP est à charge de l'exploitant et non du propriétaire, sauf si le propriétaire est aussi l'exploitant.

L'exploitant est responsable entre autres du respect de la réglementation concernant les ERP, pendant la durée de l'exploitation

Classification et occupation de surface conseillées pour la déclaration ERP :

Type M : est le type regroupant l'ensemble des activités commerciales.

Catégorie 5 : est la catégorie regroupant les commerces de capacité d'accueil faible à moyenne. Cette catégorie est conseillée car très facilitante à plusieurs égards et notamment pour l'absence du contrôle d'une commission de sécurité et de système de détection d'incendie. En Type M la catégorie 5 impose le respect des jauges d'accueil maximales suivantes :

- 200 personnes si seul le RDC est utilisé
- 200 personnes en tout si plusieurs niveaux sont utilisés sans jamais dépasser 100 personnes autre part qu'au RDC.

Par ailleurs, l'arrêté du 31 juin 2017 fixant un effectif global admis d'1 personne pour 3 m² de surface de vente, la surface au RdC étant d'environ 580 m² (avant retrait d'éventuelles surfaces techniques), il semble impossible de ce point de vue de pouvoir dépasser un effectif de 193 personnes. La jauge de 200 personnes maximum imposée par la catégorie 5 semble donc tout à fait adaptée.

L'exploitation sur plusieurs étages est possible, mais il faudra d'une part veiller au respect des jauges d'effectif (sauf à passer dans une autre catégorie d'ERP plus contraignante du point de vue des réglementations), et au respect des normes de circulations et de dégagements (évacuations) qui grèvent notamment les circulations verticales (escaliers, ascenseurs désenfumage...) et imposent un certain nombre de règles susceptibles de complexifier les études et d'accroître les coûts.

En accord avec la maîtrise d'ouvrage, la présente étude envisage pour le moment une exploitation commerciale uniquement au RdC. En revanche le premier étage peut-être facilement mis à disposition des locataires pour fournir des sanitaires et salles de repas, de repos, ou de travail.

La réglementation en matière de désenfumage imposera de son côté d'étudier un réseau d'évacuation de fumée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la couverture. Cette contrainte possiblement délicate et coûteuse au regard d'une exploitation temporaire des locaux mènera probablement à limiter le projet d'aménagement d'un ERP à surface inférieure ou égale à 300 m², en partitionnant éventuellement la surface initiale pour créer plusieurs ERP et ainsi s'affranchir des obligations de désenfumage (voir paragraphe concerné).

Cette répartition peut néanmoins amener des objets complémentaires de travaux, tels que l'aménagement d'accès PMR à une entrée actuellement pourvue d'une marche.

Distinction entre commerce et ensemble commercial

La description du projet, à savoir : un ensemble de commerces indépendants réunis au sein de locaux communs, situation a priori couverte par l'article L. 752-3 du code de commerce de telle sorte que « 1- (...) conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, 2- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements, 3- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes », approche fortement le projet d'un « ensemble commercial » (= « centre commercial »).

Ce point est à surveiller car amenant de nouvelles contraintes telles qu'un effectif possible deux fois moins élevé (1 personne/6m² de surface commerciale selon l'arrêté du 31 juin 2017, ainsi que l'obligation de demander une « autorisation d'exploitation commerciale » pour plus de 1000 m² même répartis sur plusieurs locaux séparés mêmes conçus en extensions et phases. Cette demande d'autorisation n'étant pas nécessaire en deçà de 1000 m² d'exploitation (selon l'article L. 752-1 du code du commerce), on peut supposer que le projet doit pouvoir échapper à la définition d'« ensemble commercial » sur l'ensemble des critères. Néanmoins il est sans doute à conseiller d'être attentif à présenter le projet comme géré par un unique exploitant, et de bien faire valider la structure juridique par un spécialiste au regard de ces contraintes.

Destination et sous-destination (usage officiel des locaux) :

Le Code de l'Urbanisme impose que tout changement de destination et/ou de sous-destination soit déclaré à la ville de Paris par l'intermédiaire d'une « demande d'urbanisme » appelée Déclaration Préalable (DP). Le code de l'Urbanisme impose qu'un changement de destination accompagné, en plus, d'une modification de l'aspect extérieur fasse l'objet non pas d'une DP, mais d'un permis de construire (PC).

La destination n'est pas appelée à évoluer car restant commerciale, mais un changement de sous-destination depuis « commerce de gros » à « artisanat et commerce de détail » impose cette DP. Cette demande de déclaration a très peu de chance d'être refusée puisqu'allant dans le sens souhaité par la mairie de Paris pour le quartier du Sentier.

Si l'évolution extérieure se restreint à un changement d'enseignes, une demande de PC semble excessive, en dépit de ce que l'application à la lettre du Code de l'Urbanisme imposerait. Une déclaration de changement d'enseigne est en revanche en théorie obligatoire, en complément de la DP pour changement de destination.

Enseignes :

A Paris, le changement d'enseignes est régi par le Règlement Local de la Publicité et des Enseignes (« RLP », en plus d'autres textes tels que Code de l'Environnement) et est soumis à une déclaration en ligne sur le site du Guichet des Professionnels de Paris. Les statuts de l'ASL du Passage du Caire confirment la réglementation du RLP, en sévérant certains points (avis du Conseil syndical pour les enseignes lumineuses à obtenir, notamment).

Modification de l'aspect extérieur :

Une modification plus ample de l'aspect extérieur combinée à un changement de destination imposerait une demande de permis de construire, qu'il est possible d'obtenir moyennant le respect des règles d'architecture défendues par les ABF dans les zones de protection du patrimoine architectural.

Synthèses des principales réglementations applicables :

- SSI : Système de sécurité incendie, regroupe usuellement tout ce qui concerne la protection des locaux, du voisinage et des personnes contre les incendies. Dépend de différents textes, arrêtés, lois etc. notamment inclus au Code de l'Habitation et de la Construction (CCH) et le Code du Travail (CT).
- Accessibilité : regroupe les normes d'accessibilité des PMR (personnes à mobilité réduite) incluant les problèmes ou impossibilités de marcher, et toute forme de handicaps dont les déficiences visuelles et auditives. La réglementation est incluse aux CCH et CT et s'étend sur d'autres textes.
- CCH et CT : au delà des sujets cités ci-dessus, ces codes donnent les directives liées à la ventilation, l'éclairage et les sanitaires notamment.
- RSD : Règlements sanitaires départementaux, peuvent sévérer ou préciser certains points des CCH et CT.
- Règlement de la Publicité et des Enseignes
- Statuts de l'ASL du Passage du Caire
- (Normes et DTU : cadrant la réalisation des travaux).

Contrôles :

En catégorie 5 le respect des réglementations SSI et accessibilité est simplement déclaratif, la déclaration d'ouverture d'ERP ne déclenche pas de visite d'une commission de sécurité. Bien entendu toute activité reste potentiellement sujette à différentes inspections, en particulier l'Inspection du Travail précisément lors de l'ouverture de nouveaux établissements. En cas de dommage ou d'accident de personne survenant pendant l'activité, il est probable que la compagnie d'assurance vérifiera que les locaux respectent les normes. Pour ces différentes raisons, ainsi qu'à cause de la situation délicate de l'immeuble au sein du passage du Caire, lieu assez complexe en terme de sécurité et accès des secours, il sera conseillé d'adjoindre à l'étude d'architecture intérieure, la prestation d'un bureau d'étude qualifié pour valider et éventuellement modifier les réponses envisagées aux différentes réglementations, en particulier au regard des normes SSI (sécurité incendie) qui sont les plus draconiennes et couvrent à elles seules une grande partie des besoins exprimés dans les autres réglementations (accessibilité, et code du travail notamment).

Synthèse :

Au regard de l'aspect temporaire de l'activité, du type, standing et nature éphémère des commerces prévus pour la constituer, il paraît probablement à conseiller de limiter l'opération à :

- un changement de destination vers le commerce de détail, sans modification de l'aspect extérieur (sauf enseignes)
- un simple rafraîchissement à l'identique de l'aspect extérieur, aujourd'hui constitué pour l'essentiel d'un soubassement garni de marbre vert, de poteaux maçonnés et bardage de poteaux en en panneaux de bois reconstitué, stratifiés ou peints en blanc, et d'un bandeau intégrant par endroit des mécanismes de rideaux de fer, fait de panneaux de bois reconstitué stratifiés de matériau blanc, le reste n'étant fait que de surface vitrée.
- une modification de l'enseigne, y compris la déclaration nécessaire associée.
- la rénovation et l'adaptation intérieure nécessaire pour l'exploitation visée, si nécessaire des l'accès (accès PMR).
- une déclaration d'ouverture d'ERP(s) est a priori nécessaire
- une demande préalable pour changement de destination est nécessaire

Le projet devra privilégier les situations posant le moins de difficultés possibles :

- se limiter si possible à la catégorie 5 (200 personnes, hors effectif du personnel (PE3.2)).
- éviter les circulations verticales du public (escaliers, ascenseurs), souvent non adaptées à la circulation du public si non conçues dans ce but.
- éviter les activités susceptibles de classer l'établissement comme local à risques particuliers d'incendie, telles par exemple la pratique d'artisanat utilisant du feu ou des matières explosives
- éviter les lieux de sommeil dans le même immeuble
- éviter une surface unique dépassant les 300 m² (voir réglementation sur le désenfumage dans le paragraphe suivant).

Nb. aucune des ces conditions n'est insoluble, mais les coûts associés à leur résolution peuvent être importants.

Le projet devra prendre en compte notamment les règles suivantes :

CIRCULATION ET DEGAGEMENTS :

- portes s'ouvrant vers l'extérieur : obligatoires à partir d'un effectif déclaré de plus de 50 personnes, visiteurs et personnel
- nombres de portes de sortie en fonction (déverrouillées pendant les heures d'ouvertures) suffisant pour répondre au nombre légal d'unités de passage de dégagement (évacuation). Pour une jauge de 200 personnes (y compris personnel), il faudra 3 portes en service, ou seulement 2 si l'une d'entre elle peut s'ouvrir à au moins 1,40 de large.
- pas de différence de niveau de moins de 3 marches dans les espaces ouverts au public : la zone surélevée actuellement de deux marches doit être aménagée pour interdire l'usage des marches et forcer l'usage de la rampe existante (peut-être sans accès PMR selon le dénivelé, à étudier). La création d'un escalier de 3 marches par exemple en bois construit en recouvrement l'embranchement actuel, pourvu des rampes nécessaires et signaux obligatoire en ERP (indications visuelles et podotactiles des premières et dernières marches, éclairage de sécurité) peut aussi être envisagé.
- condamnation (légère) de tout escalier non ouvert au public afin d'en interdire l'accès
- l'aménagement intérieur ne doit pas créer de cul-de-sac de plus de 10 m de longueur

ISOLEMENT :

- séparation verticale et horizontale coupe-feu des locaux : La limite entre l'établissement recevant du public et les autres étages devra être précisément définie, et les locaux devront être séparés par des planchers, cloisons et porte-coupe-feu de degré 1 heure. S'il se confirme que le plancher R+1 est en béton, il devrait suffire de fermer les accès permis par les escaliers par le cloisonnement des trémies par des cloisons et portes coupe-feu asservie par de simples ferme-portes mécaniques.
Les séparations verticales isolant des locaux voisins respecterons le même degré coupe-feu 1 heure.
 - Nb1. Ces dispositifs ont des coûts de constructions peu supérieurs aux équipements non coupe-feu.
 - Nb 2. Une attention devra être portée sur les potentielles traversées de planchers existantes pour le passage de réseaux, elles seront à équiper de dispositif de non propagation du feu (PE12).

COMPORTEMENT AU FEU :

- les matériaux utilisés pour les parois verticales et revêtements muraux doivent être classées C-s3, d0 ou en catégorie M 2 (Art. AM4, AM9)
- les matériaux utilisés pour les éventuels faux-plafonds doivent être classés classé B-s3, d0 ou en catégorie M 1 (Art. AM5) (assouplissement possible pour 25% de la surface)

- les structures suspendues (non couvert dans le détail par la réglementation mais pouvant être apparentés aux faux-plafonds), seront en matériau classé A1, en référence de l'Art. AM5
- les objets de décorations et panneaux d'affichage supérieur à 0,5 m² doivent être réalisés en matériaux de catégorie M 1 (AM10)
- l'usage de tenture est interdit en travers des dégagements (AM11). Cela indique que si des lés de textile ferment les cellules de vente, alors elle ne devront fixées en ouverture pendant la réception du public
- les autres éléments (mobilier et éléments de stands) doivent être en matériaux de catégorie M3, sauf pour le « mobilier courant » (chaises, petits bureaux...)
- les estrades seront classées C-s3, d0 ou en matériaux de catégorie M2 pourvue d'un planchée CFL-s1 ou en catégorie M3 avec un éventuel revêtement en face supérieure classé DFL-s1 ou de catégorie M4 (AM17) (attention à l'estrade en place, à condamner ou à refaire si ne convenant pas à la réglementation).

DESENFUMAGE (POINT LE PLUS CONTRAIGNANT) :

- A plus de 300 m² de surface, l'espace devra bénéficier de bouches d'évacuation de fumées d'environ 3 m² cumulés, situées en partie hautes des murs ou au plafond, et d'au moins autant d'entrée d'air frais, en partie basse des murs. (PE14.1)
 - Les entrées d'air peuvent être constituée des seules portes déjà existantes, en manipulation manuelle.
 - Les exutoires d'évacuation ne peuvent pas déboucher sous la verrière du passage, car devant communiquer directement à l'extérieur (éventuellement via des conduits de section égale (3 m² en tout), et à plus de 4 m de baies d'immeubles voisin. (IT246 3.1, 3.5.2, et3.5.4). Dans ce cas un système comptant des exutoires au plafond connecté à des conduits d'évacuation de grandes section, encloisonnés coupe-feu durant leur traversées des différents niveaux jusqu'en toiture, commandables automatiquement ou manuellement (DAS) de manière centralisée doit être mis en oeuvre.
S'elle ne pré-existe, la mise en oeuvre de ce réseau d'évacuation des fumées peut être contraignante et couteuse en particulier dans le cadre d'une exploitation temporaire.

-> Limiter l'ERP à 300 m² peut être un objectif à fixer pour s'affranchir de ces contraintes de désenfumage. Le reste de la surface peut être occupé par des services, ou par la création d'ERP identiques, partie de la même organisation, mais séparés physiquement (accès différents, séparation coupe-feu 1h).

ELECTRICITÉ :

- En plus du respect de la normes en la matière, on notera que l'usage de multiprises devra être proscrit. Les modules de ventes devront être pourvus d'un nombre de prises par exemple sous forme de colonnes fixées au sol, déterminé par avance, non modulable et non extensible.
- Un éclairage de sécurité est à prévoir (à partir d'une surface de 100 m²), potentiellement sur groupe autonome.

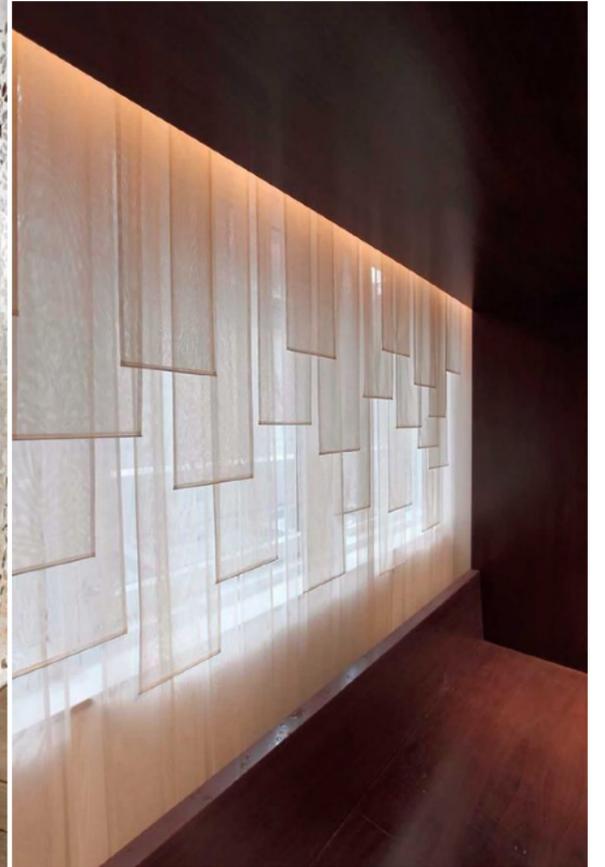
EXTINCTION ET ALARME :

- au moins un extincteur par portion surface de 300 m² maximum devra être mis à disposition
- un signal d'alarme incendie à déclenchement manuel doit être implanté (au delà d'un effectif de 50 personnes), on conseillera l'implantation de plusieurs déclencheurs selon la surface exploitée. Des consignes de secours devront être affichées,

Accessibilité, code du travail et autres | Notions principales

- accès des fauteuils roulants : dans l'idéal, une entrée parfaitement de plainpied, sans pente ni devant ni derrière la porte, ni sur le passage de porte lui-même peut déjà être utilisée directement ou moyennant modification légère. Dans ce cas un espace de manœuvre de la porte par un fauteuil roulant devra-t-être laissé disponible pour sa manipulation, de chaque côté de la porte, selon normes dimensionnelles. Dans toutes les autres configurations un bouton d'appel devra être mis à disposition à l'extérieur, et à l'intérieur pour requérir de l'aide pour la manipulation d'une porte, si elle est combinée à un franchissement d'une pente ou d'une marche avec rampe amovible.
- les circulations intérieures devront respecter la largeur imposée par les réglementations d'accessibilité (120 cm en circulation principale pouvant descendre à 90 pour les allées secondaires)
- les obstacles venant du haut (éléments suspendus, sous-pente d'escaliers) à moins de 2,20 devront être condamnés
- les escaliers ouverts au public devront répondre aux normes dimensionnelles et être pourvus de rampes.
- aucun escalier ouvert au public ou réservé aux locataires ne doit déboucher au RdC à moins de 20 m d'une sortie
- un éclairage de sécurité devra être installé
- Un système de ventilation devra être mis en service pour un rendement de 6 l/s par occupant (RSD de Paris), soit 21,6 m³/h/par occupant pour les activités commerciales (28,8 m³/h dans les WC). Un système de VMC avec un exutoire en toiture comme on en trouve en habitation peut suffire, avec la préoccupation de traiter les traversées de plancher de manière à prévenir la propagation d'incendies éventuels vers les étages et d'utiliser des matériaux classés MO (PE23).
- Moyen de chauffage : à définir par le maître d'ouvrage, voir si des climatiseurs réversibles existants fonctionnent ou peuvent être remplacés. Dans l'idéal, des convecteurs seront préférés pour des raisons de confort sonore. Pour une installation à long terme, un chauffage par gaines de soufflage, a priori plus onéreux, serait envisagé.
- WC :
 - reconnus non obligatoires pour la clientèle des commerces (le RSD parisien laisse entendre une obligation tout en indiquant « compte tenu de leur fréquentation »), mais obligatoires par le code du travail pour les personnes au travail, cabinet d'aisance séparés homme/femme et lavabo avec eau chaude. Les WC étant mis en commun pour les locataires dans ce projet, la législation peindra a priori à en définir le nombre minimum. A titre d'information le code du travail impose 1 WC pour 10 femmes et 1 WC pour 10 hommes. Le nombre d'utilisateur doit être défini pour connaître l'étendue des travaux éventuels à réaliser.
 - WC PMR : non obligatoires si non ouverts au public et pas de salarié PMR
- divers détails : portes vitrées assorties d'un signal visuel, coupure d'électricité rendue possible facilement par les exploitants, si possible près d'une entrée, pour les pompiers, etc.
- isolation : la réglementation thermique impose désormais la fourniture d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) aux locataires de surfaces commerciales. Elle n'en interdit cependant pas la location quelque soit le bilan du DPE (contrairement aux surfaces d'habitation). La réglementation thermique dans l'existant dite « par éléments » n'impose donc pas de rénovation, mais impose cependant qu'en cas de rénovation, les éléments remplacés répondent aux normes (par exemple simple vitrage devant être remplacé obligatoirement par du double vitrage avec coefficient de transmission thermique maximum à respecter, ou bien laissé en place).

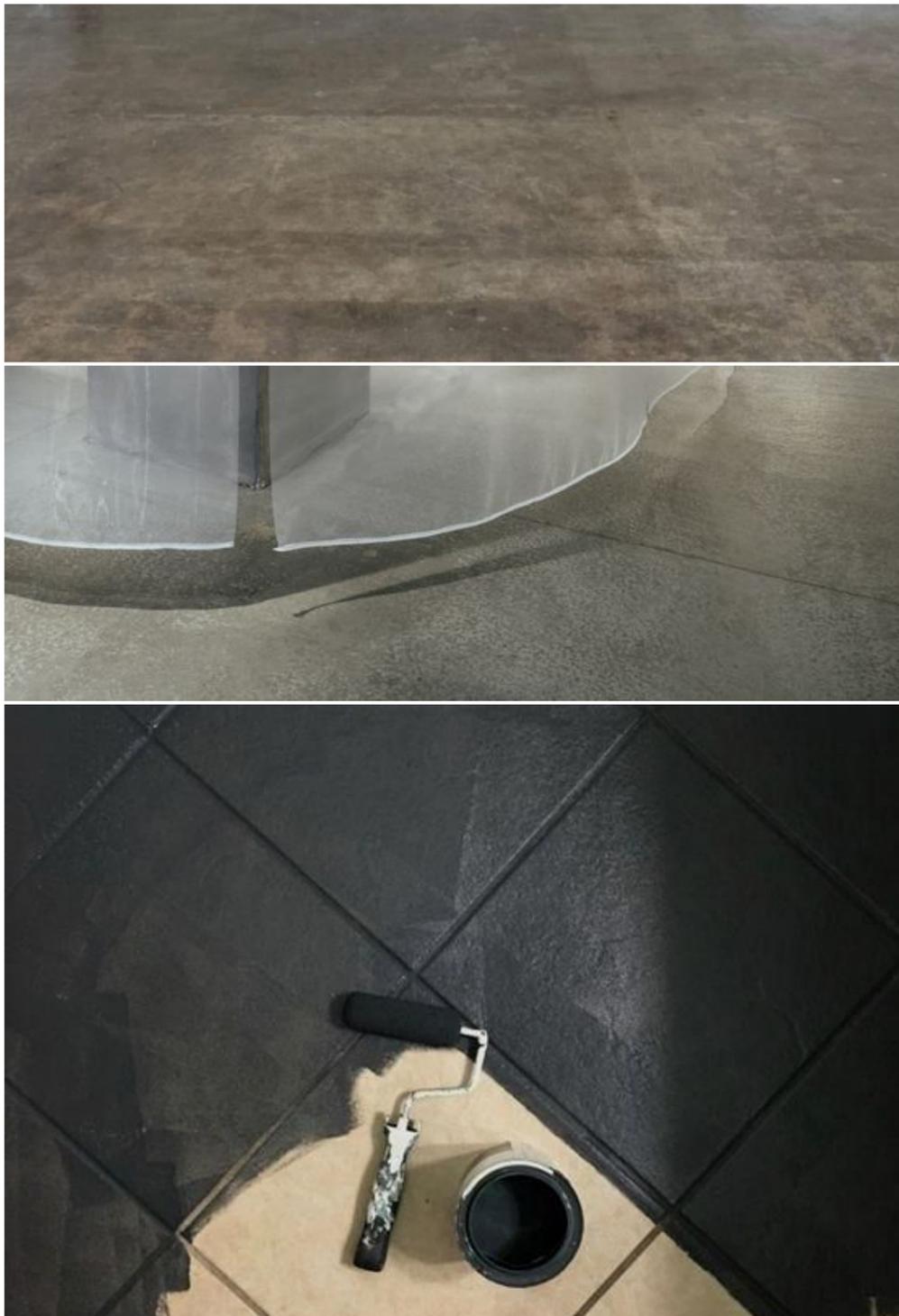
> RÉFÉRENCES VISUELLES EXISTANTES PROPOSÉES



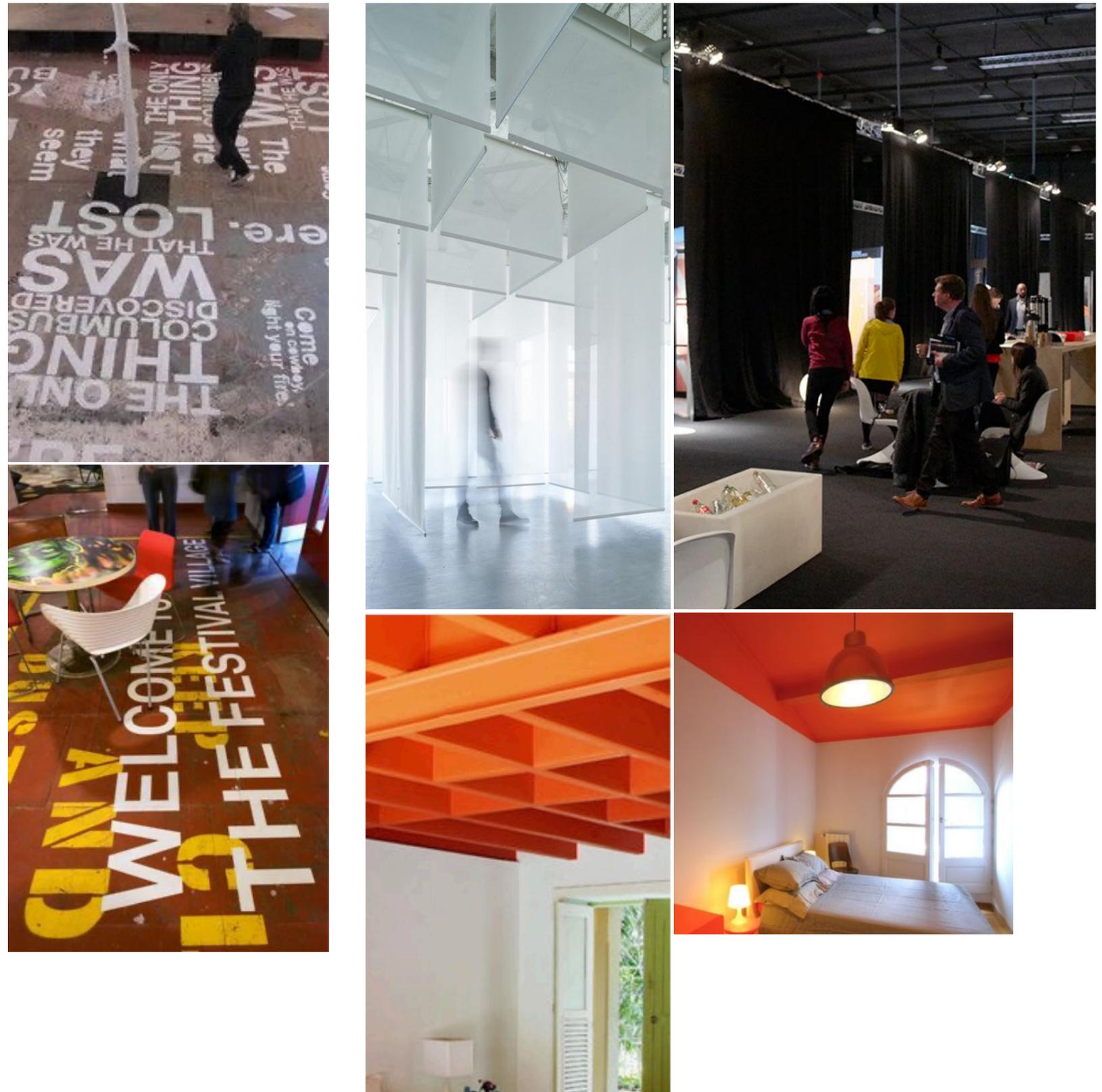


Références existantes | Sols et plafonds

Vernis ou peints



Blanc, noir, couleur



Références existantes | Style réhab' (exemple)

> Définition d'une identité en coordination avec celle de l'entreprise

Exemple :

le réhab', identité économique à mettre en oeuvre, signe du temps

exemples en tons naturels



Références existantes | Style réhab' (exemple)

le réhab', identité économique à mettre en oeuvre, signe du temps
exemples avec thèmes de couleurs (accord avec une identité de marque ?)



> ESTIMATION FINANCIÈRE

Le projet peut être divisé en :

- un grand espace commun en rez-de-chaussée subdivisé en « stands » prenant l'aspect de cellules mitoyennes séparées par des parois légères, sous le statut d'ERP de type M catégorie 5. Rappel : la division en 2 ERP séparés par un cloisonnement coupe-feu peut-être économiquement intéressante.
- en option, des locaux séparés du grand espace commun (autres boutiques avec leurs propres entrées).
- une ou des surfaces de services non ouvertes au public (non ERP), intégrées au grand espace commun (séparés par du cloisonnement), ou à un local séparé en RdC du passage et/ou à un étage, non ouvert. Ces services peuvent regrouper :
 - à l'usage des locataires : des toilettes, un vestiaire, une salle polyvalente destinée au repas et au repos, etc.
 - à l'usage de l'intendance : un ou des bureaux, un local ménage, un local à ordures, etc

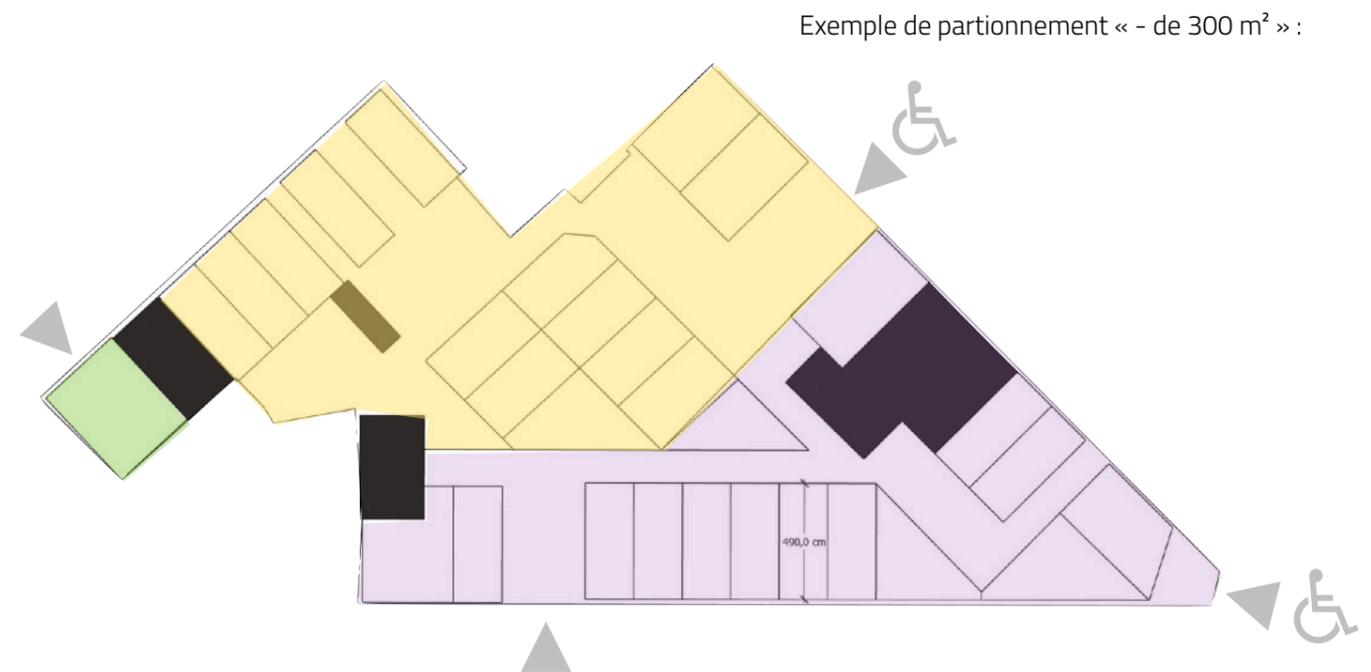
Le cahier des charge doit être précisé sur un certain nombre de points décisifs :

- Un unique espace commun (580 m²) entraînant la mise en oeuvre d'un système de désenfumage (exutoire, traversées de planchers de grande gaines, cloisonnement coupe feu des gaines, trappes en toitures).
- Un grand espace divisé en 2 parties de - de 300 m² chacune pour échapper à l'obligation de désenfumage, menant à la création de 2 ERP différents, ou d'un seul ERP de 300 m² maximum
- Les besoins d'espaces de services et notamment la possibilité ou non d'utiliser une partie du premier étage, la possibilité ou non d'utiliser des WC existants
- La réutilisation ou non d'un système de chauffage existant (climatiseurs réversibles ?).

Le budget doit être défini :

- l'étendue des possibilités, un budget doit cadrer et orienter vers les choix économiquement admissibles.

-> un programme doit être défini avant d'initier un projet d'architecture intérieure



Exemple d'une estimation en réalisation économique, comptant le partitionnement de l'espace commun d'exposition en 2 ERP :

ESPACE COMMUN D'EXPOSITION

- évacuation des anciens meubles et portants, garnitures : 3 000 €
- homogénéisation du sol par un ragréage (moins de 10 mm) sur les sols existants : 250 €/cellule de 10 m² ou 14 500 €
- finition du ragréage par une lasure, un vernis ou une peinture, possibilité de marquages au sol, signalétiques, institutionnels... 430 €/cellule 10 m² ou 25 000 €
- homogénéisation des plafonds comptant :
 - dissimulation des luminaires à tubes, au minimum par des panneaux de contre-plaqué (au mieux par un comblement en BA13) : 4 000 €
 - mise en peinture de l'ensemble du plafond (finition C, sans finition préalable à 16€/m²) : surface x1,5 pour poutres et niveaux : 10 500 €
- la mise en place d'un système de suspension polyvalent de type « structure scénique »
 - des suspentes et profilés de suspensions : 800 €/cellule de 10 m² ou 24 000 € pour 30 cellules
 - des cloisons légères suspendues : exemple textile M1, 7m sans confection à 12 €/ml + 250 euros de confection, oeillets, etc. 334 euros/cellule de 10 m² ou 10 020 €
- un réseau électrique de distribution, des prises, en pose apparente : 200 euros/cellules de 10 m² ou 6000 euros, 3000 euros pour tableau électrique : 9 000 €
- réseau d'alarme incendie et éclairage de sécurité autonome : 2 000 €
- ouverture de la cloison en parpaings sur 2 m de largeur pour donner accès au local en face de Rouxel : 2 000 €
- peintures des murs de l'espace commun 213 m² (finition C, sans finition préalable à 16€/m²) : 3 500 €
- cloison coupe feu de partitionnement « - de 300 m² », 60 m² : 3600 euros
- peinture de la cloison de partitionnement : 4200 €
- aménagement d'une entrée pour PMR dans le cas d'un partitionnement (rampe escamotable et bouton d'appel par exemple) : 3 000 € (sinon non nécessité de décaisser le sol)
- réserve pour divers dont condamnation des escaliers, limitations de zones dont coupe feu, VMC, remise en service des moyen de chauffage : 20 000 €

Ou résine de sol polymère..., ou composite minérale
type « béton ciré » 1250 / 1700 €/10 m²
Comparatif PVC (non conseillé) : 630 €/ 10 m²

TOTAL (selon exemple ci-dessus) : 137 400 €

Nb1. Ne comprends pas les luminaires, le mobilier, la connectivité à internet et tout ce qui n'est pas indiqué.

ZONES DE SERVICE

selon nécessité d'adaptation des locaux existants (?) : 40 000 € ?

DEVANTURE DES FAÇADES DE L'ESPACE COMMUN D'EXPOSITION

- Rafrachissement extérieur des façades de l'espace commun d'exposition comptant nettoyage du soubassement, dépose des panneaux portant anciennement les lettres, réparation et peinture des panneaux de bardage : 50€/ml x 66 m : 3300 €
- Création graphique des bandeaux d'enseigne et fourniture des fichiers d'exécution : 1200 €
- Réalisation et pose de bandeau d'enseigne économique : 2500 €

TOTAL (selon exemple ci-dessus) : 7 000 €

Éléments d'estimation | Intérieurs et devanture 2/2

HONORAIRES BUREAU D'ETUDE SSI : 3 000 €

HONORAIRES ARCHITECTURE INTERIEURE

Exemple d'estimation pour le RdC seul

- Étude de Faisabilité (présent document) : 800 €
- Relevé et numérisation 3D pour projet au RdC : 800 €
- ESQ. esquisse volumique des cheminements et cloisonnement au RdC, plans, axonométrie, vues réalistes en blanc : 1600 €
- AVP. avant-projet comptant éclairages, propositions de finitions couleurs et matières intérieur et extérieur : 2000 €
- DP : pour un simple changement de destination : 300 €
- Carnet de plans pour CERFA 13824-04 (déclaration d'ouverture d'ERP) : 1200 € (nb. la démarche de déclaration est exclue, le montant peut être réduit si une partie des documents ont été réalisés lors d'une autre demande d'urbanisme)
- PRO/DCE : réalisation du descriptif précis de travaux pour consultations d'entreprises, compris carnet de plan : 2000 €
- ACT : appel d'offres et aide à la conclusion des contrats des travaux : 800 €
- DET : direction des travaux, visites de chantier et compte-rendu de chantier, réception : 1200 €
- DOE : 400 € HT

TOTAL 11 100 € HT , selon l'exemple ci-dessus, sans travail à réaliser sur les étages ou d'autres devantures que celle du grand espace commun.

Chaque phase est indépendante et peut être extraite de la prestation.

Dans tous les cas de figure la part d'honoraires en architecture intérieure ne devrait pas dépasser 8% du montant des travaux, et se situer a priori sensiblement en-dessous.

Les honoraires sont néanmoins à préciser en fonction du programme final de travaux.

EXEMPLE D'ESTIMATION :

L'ensemble de l'opération décrite ci-dessus est estimée à environ 180 700 € HT de travaux auxquels s'ajoutent des frais d'étude de 14 100 € HT.

Le total est de **194 800 € HT**.

FRANK BIEVEN

ARCHITECTURAL DESIGN

frankbieven@gmail.com

tel. 06 09 46 49 59

27 passage du Caire 75002, Paris