



# ÉTUDE D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION POUR LA REQUALIFICATION DU LYCÉE SAINT-EUGÈNE Aurillac (15)

Logisens envisage la requalification du lycée Saint-Eugène, site emblématique de la ville d'Aurillac. Le lycée marque l'entrée Sud du centre-ville, le parc qui l'entoure constitue une réserve foncière d'importance. L'urbanisation du site suppose la conservation de partie du patrimoine, la démolition des annexes et la reconstitution d'un quartier à vocation plurifonctionnelle.

**État d'avancement :** 2017 (achevé)  
**Maîtrise d'Ouvrage :** Logisens  
 Référent : Marc Legrand, Directeur du développement  
**Secteur / site d'étude :**  
 Lycée Saint-Eugène : 3 ha en entrée Sud d'Aurillac (15)  
**Équipe projet :**  
 Condition Urbaine  
 Atelier LD (paysage, en sous-traitance)  
**Montant de mission :** 20 000 € HT

**Objectifs de la mission**

- Produire une programmation dont les ambitions seront partagées par la collectivité et la Maîtrise d'Ouvrage ;
- Garantir les équilibres environnementaux, sociaux et économiques ;
- Accompagner la Maîtrise d'Ouvrage dans la mise en oeuvre opérationnelle.

**Enjeux**

- Requalifier un site longtemps dédié aux équipements publics pour renforcer l'attractivité résidentielle ;
- Équilibrer une opération en intégrant dans un quartier de logements les activités nécessaires au confortement d'une polarité à recréer ;
- Mettre en place, avec la Maîtrise d'Ouvrage, une méthodologie de déroulé opérationnel.

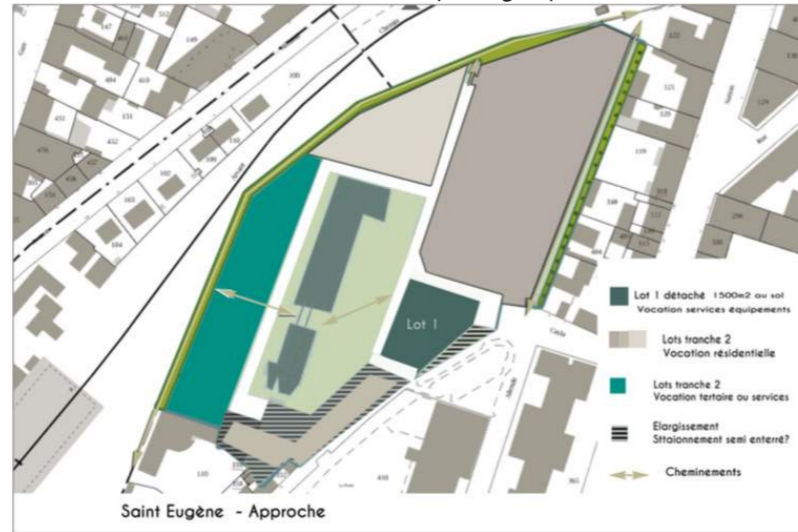
**Nos interventions**

- Étude de capacité ;
- Analyse foncière ;
- Bilan financier ;
- Étude de fonctionnement et chiffrages ;
- Programmation ;
- Préconisations opérationnelles ;
- Montage opérationnel, réalisation du permis d'aménager.

Le lycée Saint-Eugène



Division en lots en vue du phasage opérationnel



Principes d'aménagement



Bilan d'aménagement

Opération d'aménagement Logisens Aurillac site St Eugène			
		Surface terrain (m²)	
		24 200	
		17000	
		4900	8200m2 au sol
		5400	
		5700	
		3900	environ

VENTES	Valeur H.T au m²	H.T €	T.V.A	T.T.C €
Lot 1 social/m2 SHA	2 000,00 €	9 800 000,00 €	539 000,00 €	10 339 000,00 €
Lot 2- bâti à réhabiliter	155,00 €	837 000,00 €	167 400,00 €	1 004 400,00 €
Cession lot 3- résidences	190,00 €	1 083 000,00 €	216 600,00 €	1 299 600,00 €
		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRE PREVISIONNEL</b>		<b>11 720 000,00 €</b>	<b>923 000,00 €</b>	<b>12 643 000,00 €</b>

Charge foncière				
Achat du terrain		1 800 000,00 €	18 000,00 €	1 818 000,00 €
Taxe d'aménagement		605 000,00 €		605 000,00 €
Notaire, frais d'actes selon montage	2%	36 000,00 €		36 000,00 €
Sondages		30 000,00 €	1 650,00 €	31 650,00 €
Fouilles archéologiques		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Géomètre		30 000,00 €	1 650,00 €	31 650,00 €
Branchements divers (taxes de)		90 000,00 €		90 000,00 €
<b>TOTAL FONCIER</b>		<b>2 591 000,00 €</b>	<b>21 300,00 €</b>	<b>2 612 300,00 €</b>

Construction				
Démolitions		600 000,00 €	33 000,00 €	633 000,00 €
V.R.D		270 000,00 €	14 850,00 €	284 850,00 €
Espaces verts		150 000,00 €	8 250,00 €	158 250,00 €
Construction logements	1 400,00 €	6 860 000,00 €	377 300,00 €	7 237 300,00 €
<b>TOTAL CONSTRUCTION</b>		<b>7 880 000,00 €</b>	<b>56 100,00 €</b>	<b>7 936 100,00 €</b>

Honoraires techniques				
Architecte	6%	472 800,00 €	94 560,00 €	567 360,00 €
Bureau d'Etudes	4,00%	315 200,00 €	63 040,00 €	378 240,00 €
Bureau de contrôle	1,20%	94 560,00 €	18 912,00 €	113 472,00 €
C.S.P.S	0,50%	39 400,00 €	7 880,00 €	47 280,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES TECHNIQUES</b>		<b>921 960,00 €</b>	<b>184 392,00 €</b>	<b>1 106 352,00 €</b>

Honoraires				
Maîtrise d'ouvrage	3%	220 049,00 €	12 102,70 €	232 151,70 €
Commercialisation	3,00%	57 600,00 €	3 168,00 €	60 768,00 €
<b>TOTAL HONORAIRES</b>		<b>277 649,00 €</b>	<b>15 270,70 €</b>	<b>292 919,70 €</b>

Frais financiers				
Garantie d'achèvement	0,50%	39 400,00 €		39 400,00 €
Dommage ouvrage	1,00%	78 800,00 €		78 800,00 €
Frais financiers	3,00%	236 400,00 €		236 400,00 €
<b>TOTAL FRAIS FINANCIERS</b>		<b>354 600,00 €</b>		<b>354 600,00 €</b>

MONTANT TOTAL DES DEPENSES				
		12 025 209,00 €	277 062,70 €	12 302 271,70 €
Marge Brute		-305 209,00 €	-2,5%	
Marge Nette		-525 238,00 €	-4,4%	

*hors révisions de prix*

Analyse urbaine

