MUTATIS

VALORISATION DE PATRIMOINES

56 rue de la Roquette 75011 PARIS

mutatis.fr contact@mutatis.fr

01

NOS PRINCIPES

NOS PRINCIPES

1. REHABILITER & RECONVERTIR, C'EST DURABLE !
2. EXCEL 3D : COMBIEN C'EST BEAU ?
3. PARTAGER LE PROJET

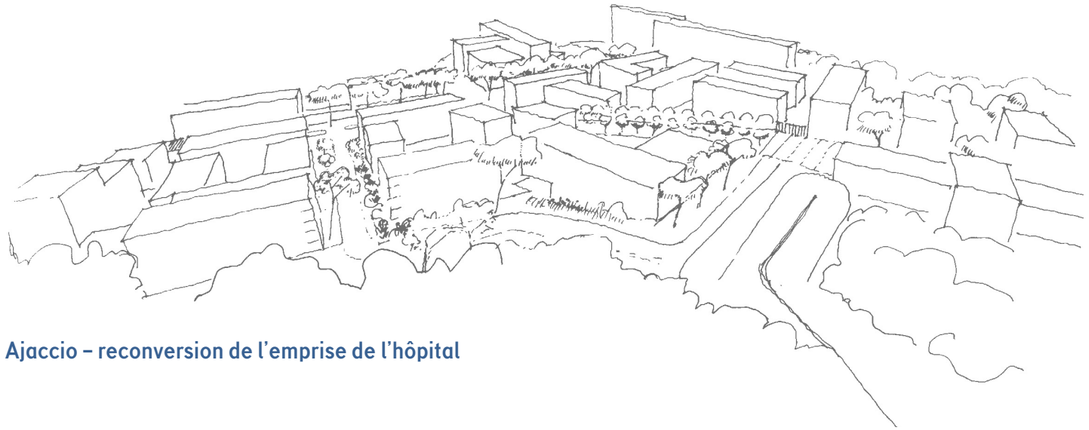
RÉHABILITER & RECONVERTIR, C'EST DURABLE !

Reconvertir, pour le recyclage de l'immobilier et du foncier

Refaire la ville sur la ville pour préserver les espaces naturels et agricoles

Réduire l'énergie grise et les consommations

Marseille – réhabilitation d'un immeuble en centre ville



Ajaccio – reconversion de l'emprise de l'hôpital

Valenciennes – Caserne VINCENT et ARSENAL (référence MRAI/MINARM)

Hautmont – réhabilitation de l'abbaye

Ajaccio - reconversion du bâtiment de l'hôpital

Marignane - Centre ancien

EXCEL 3D : COMBIEN C'EST BEAU ?

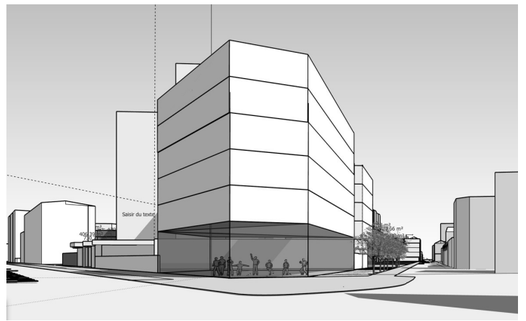
Réconcilier modèle économique et espace

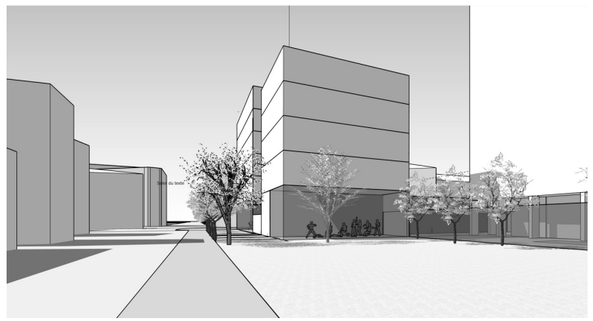
Construire simultanément la stratégie financière et spatiale

Scénariser pour tester l'acceptabilité et permettre les arbitrages

	SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3		SCENARIO 4	
FONCIER	PU	Total € HT	PU	Total € HT	PU	Total € HT	PU	Total € HT
Acquisition charges foncières commerces SOREQA	200,00	86 400	200,00	86 400	200,00	60 000	200,00	60 000
Acquisition charges foncières logements SOREQA	300,00	518 400	300,00	518 400	450,00	1 215 000	450,00	1 215 000
Frais d'acte et honoraires notaire (0% frais d'acquisition)	3,00%	18 144	3,00%	18 144	3,00%	38 250	3,00%	38 250
TOTAL FONCIER		**622 944**		**622 944**		**1 313 250**		**1 313 250**
MISE EN ETAT DES SOLS	P.U/m²HT	Total € HT	P.U/m²HT	Total € HT	P.U/m²HT	Total € HT	P.U/m²HT	Total € HT
Sondages des sols, relevés géométres (sous sols, RDC)	forfait	60 000	forfait	60 000	forfait	60 000	forfait	60 000
Travaux de démolitions		675 514		675 514		675 514		675 514
TOTAL MISE EN ETAT DES SOLS		**735 514**		**735 514**		**735 514**		**735 514**
TRAVAUX	P.U/m²HT	Total	P.U/m²HT	Total	P.U/m²HT	Total	P.U/m²HT	Total
Réaménagement, réaménagement parkings existant et 50% extension P2		2 932 906		2 932 906		2 776 706		2 932 906
TOTAL TRAVAUX, ENTRETIEN, ALEAS		**2 932 906**		**2 932 906**		**2 776 706**		**2 932 906**
FRAIS ANNEXES	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT
Local concertation / maison du projet (signalétique/travaux)	Fort.	50 000	Fort.	50 000	Fort.	50 000	Fort.	50 000
Communication/concertation des habitants	Fort.	100 000	Fort.	100 000	Fort.	100 000	Fort.	100 000
Prestation juridique (avocats, relevés préventifs)	Fort.	25 000	Fort.	25 000	Fort.	25 000	Fort.	25 000
Etudes de marché, commerces et services	Fort.	25 000	Fort.	25 000	Fort.	25 000	Fort.	25 000
TOTAL FRAIS ANNEXES		**200 000**		**200 000**		**200 000**		**200 000**
HONORAIRES MO MOE et DIVERS GESTION	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT	PU/ha	Total € HT
Mission Architecte coordonateur (fiches, ateliers, dossier PC)	forfait	125 000	forfait	125 000	forfait	125 000	forfait	125 000
AMO Ecologue trame verte et milieux	forfait	25 000	forfait	25 000	forfait	25 000	forfait	25 000
Frais BET (0% HT tvx + mise en état sols)	3,50%	128 395	3,50%	128 395	3,50%	122 958	3,50%	128 395
Honoraires SPS (0% tvx démolitions et réaménagements)	1,00%	36 684	1,00%	36 684	1,00%	35 172	1,00%	36 684
Honoraires maitrise d'oeuvre réaménagement (0 % tvx)	8,00%	234 632	8,00%	234 632	8,00%	222 136	8,00%	234 632
Assurances (0% travaux démol+réaménagement HT)	1,50%	55 026	1,50%	55 026	1,50%	52 603	1,50%	55 026
S/TOTAL HONORAIRES Techniques		**604 738**		**604 738**		**582 870**		**604 738**
Honoraires de gestion (0% dépenses HT)	4,00%	219 980	4,00%	219 980	4,00%	240 998	4,00%	248 743
S/TOTAL HONORAIRES DE GESTION		**219 980**		**219 980**		**240 998**		**248 743**
ALEAS (dépenses travaux + mise en état des sols)	5,0%	183 421	5,0%	183 421	5,0%	175 611	5,0%	183 421
TOTAL DEPENSES		**5 499 503**		**5 499 503**		**6 024 949**		**6 218 572**
TOTAL DEPENSES hors frais financiers		5 499 503				6 024 949		6 218 572
RECETTES	m2 SDP	Montant € HT	m2 SDP	Montant € HT	m2 SDP	Montant € HT	m2 SDP	Montant € HT
Terrains RNP cédés pour espaces publics	-	-			-	-	-	-
Socle A9	154	30 750	154	30 750	154	30 750	154	30 750
Socle B2	375	75 000	375	75 000	375	75 000	375	75 000
Bâtiment 1	1563	605 663 €	1563	605 663 €	2 034	817 500 €	2 034	817 500 €
Bâtiment 2	936	339 300 €	936	339 300 €	1 170	444 600 €	1 170	444 600 €
Bâtiment 3	997	133 650 €	997	133 650 €	997	133 650 €	997	133 650 €
Bâtiment 4	353	158 963 €	353	158 963 €	353	158 963 €	353	158 963 €
Bâtiment 5	1350	515 000 €	1350	515 000 €	1350	515 000 €	1350	515 000 €
Bâtiment 6	2 160	864 000 €	2 160	864 000 €		€		€
Bâtiment 7		€		€	1094	460 688 €	-	- €
Résidence parahôtelière	-	- €	-	- €	3 000	1 275 000 €	3 000	1 275 000 €
Participation RNP "amélioration cadre de vie"	-	1 500 000 €	-	1 500 000 €	-	1 500 000 €	-	1 500 000 €
Subventions ANAH	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €
TOTAL RECETTES	7188	4 220 325 €	10188	5 495 325 €	9 757	5 409 150 €	8 733	4 948 463 €
	marge sur CA		marge sur CA		marge sur CA		marge sur CA	
RESULTAT	-30,31%	-1 278 178 €	-0,08%	-4 178 €	-11,38%	-615 799 €	-25,67%	-1 270 109 €

Aubervilliers – RIVP – Les Fusains



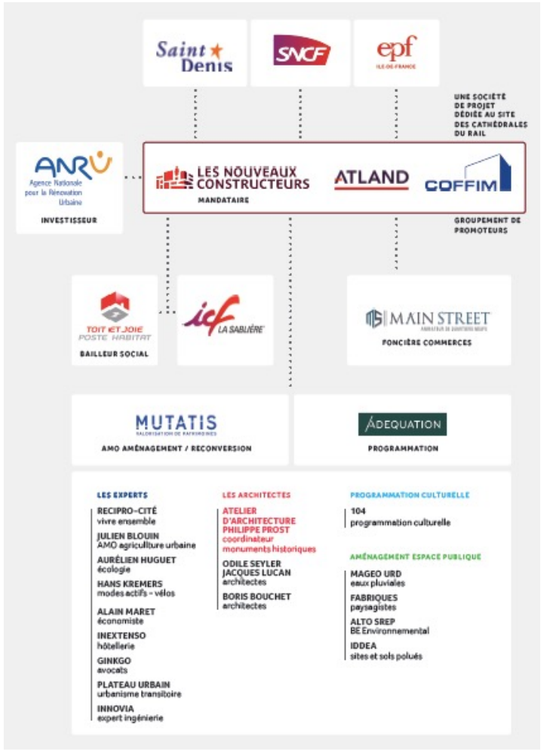


PARTAGER LE PROJET

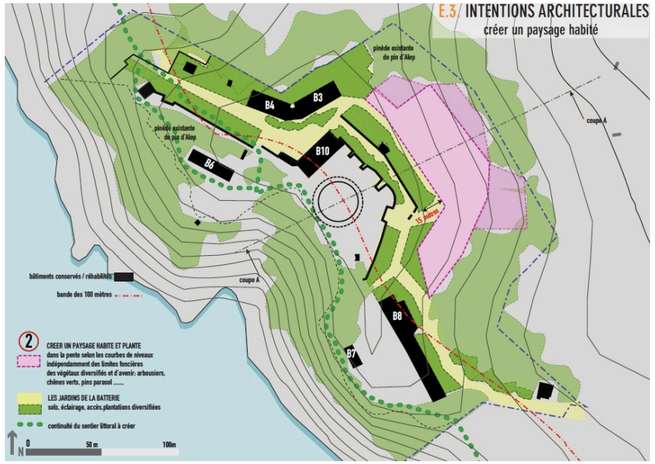
Le projet concerté

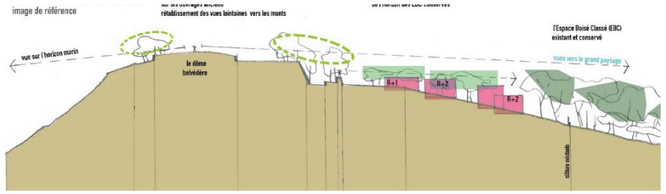
Assister le client dans son positionnement,
Construire progressivement des consensus,
Organiser et coordonner les processus de collaboration, de production et de décision.

Saint Denis – Cathédrales du Rail



Le Pradet– batterie Cap Garonne (référence MRAI / MINARM)





Marignane – Foncière Logement - centre ancien

02

RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES

1. HÔPITAL D’AJACCIO
2. TOUR IGH A VITRY-SUR-SEINE
3. CENTRE ANCIEN DE MARIGNANE
4. ABBAYE D’HAUTMONT
5. DEVENIR DE LA RADE DE TOULON
6. HABITAT INDIGNE À MARSEILLE
7. LES MAGASINS MODERNES A VALENCIENNES
8. CITADELLE D’AJACCIO

01. AJACCIO – Hôpital Notre-Dame de la Miséricorde

LA MISSION

–Évaluer la capacité constructive sur les emprises foncières;

–Définir une pré-programmation et spatialiser la densité;

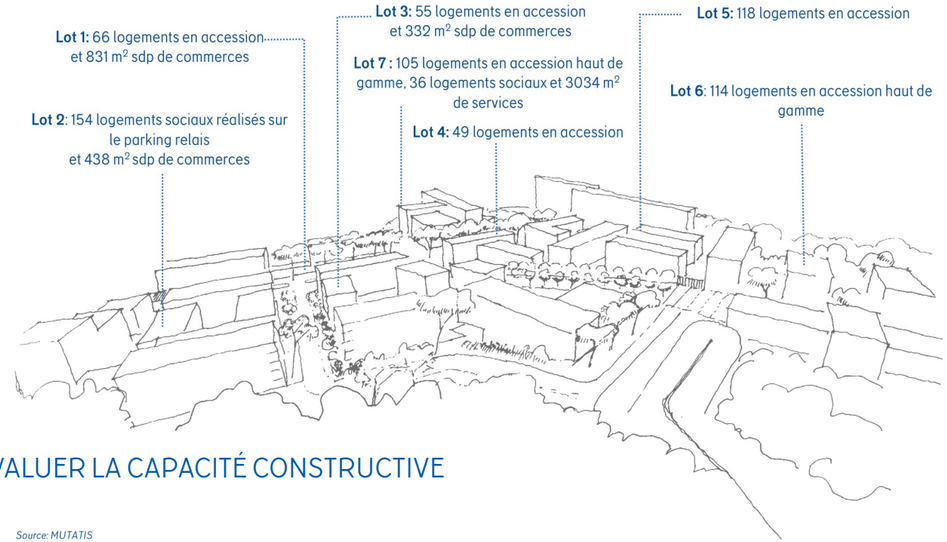
–Identifier les modalités de restructuration du bâtiment principal;

–Définir les modèles économiques possibles et évaluer le prix d'acquisition du foncier supportable par l'opération;

–Définir une stratégie de mise en œuvre (stratégie foncière, droit de sols, portage foncier, procédures et concertation).

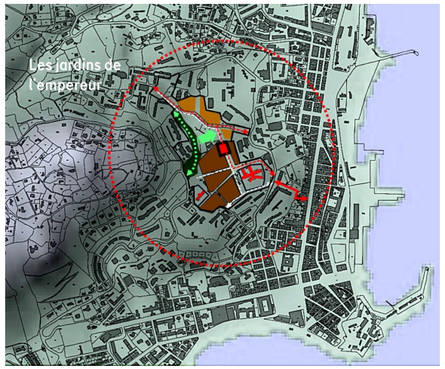
Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage - SPL AMETARRA – 2018 et 2019

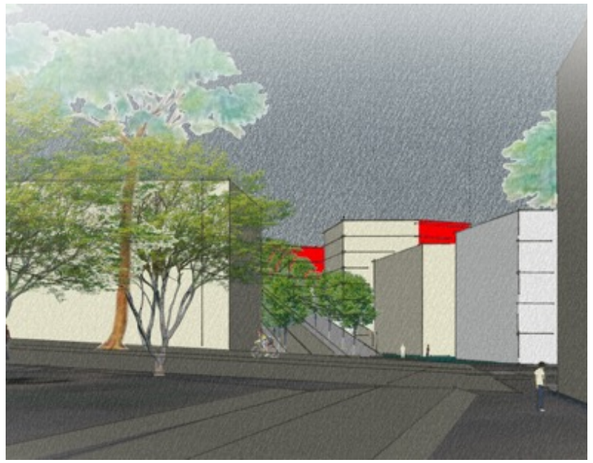


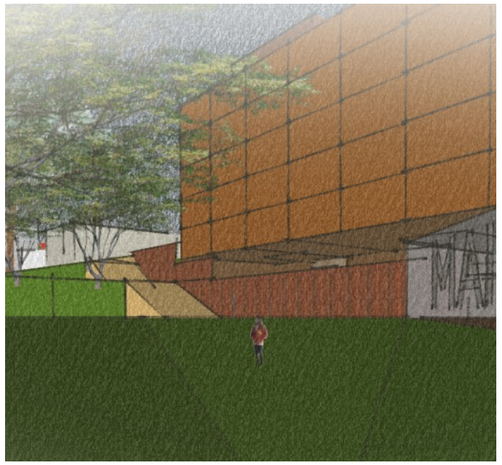
ÉVALUER LA CAPACITÉ CONSTRUCTIVE

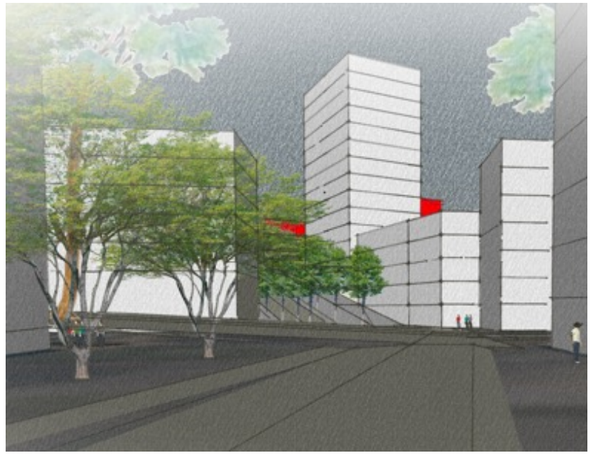
Source: MUTATIS

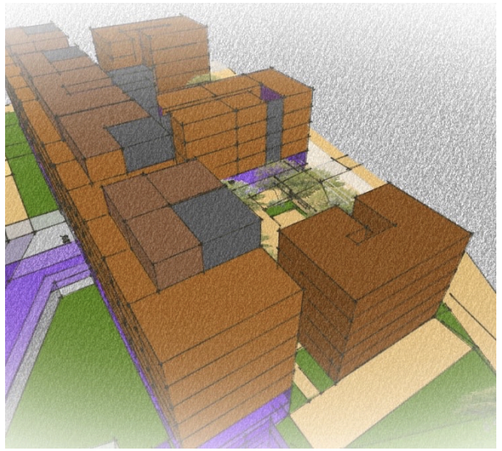


ARTICULER LES ÉCHELLES (territoire, ville, quartier, édifice)









SCÉNARISER, REPRÉSENTER ET ÉVALUER

01. AJACCIO – Reconversion du bâtiment principal de l'hôpital de la Miséricorde

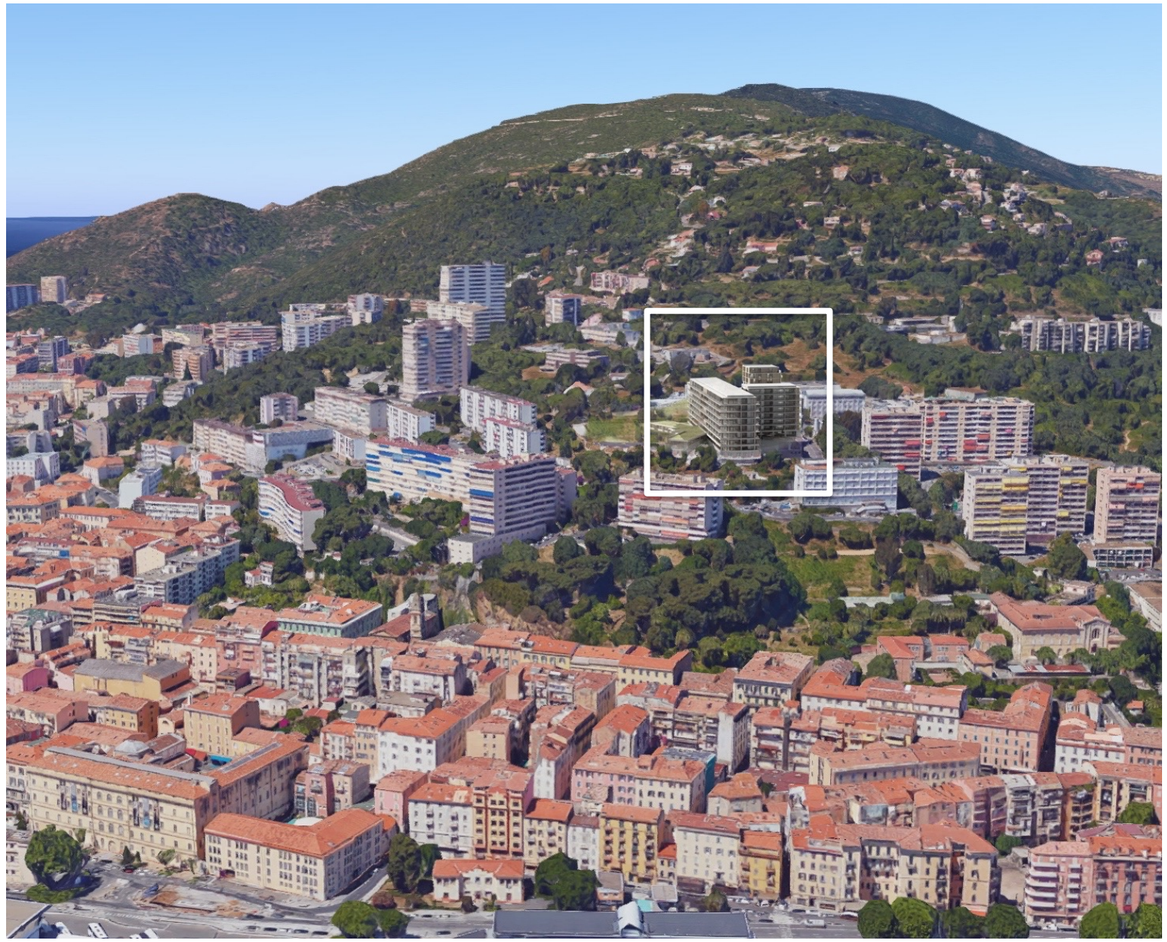
LA MISSION

–Assister Foncière Logement dans l'évaluation de la stratégie de reconversion en adéquation avec ses besoins et contraintes;

–Formuler des orientations programmatiques au regard des attentes de la maitrise d'ouvrage et des contraintes ;

–Coordonner et piloter les prestataires techniques (architectes, BET structure, BET économie du bâtiment);

–Coordonner les enjeux financiers, architecturaux et patrimoniaux;

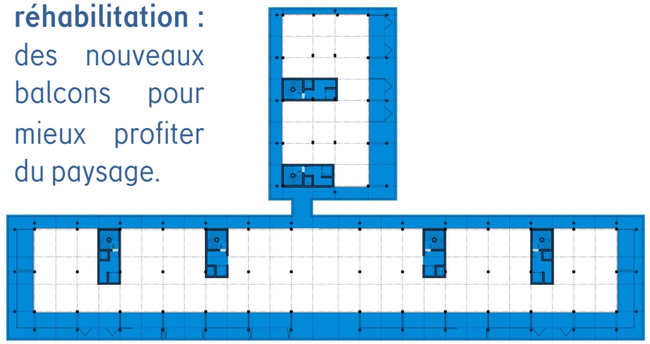


Source ORMA ARCHITETTURA

Mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage – Foncière Logement– 2020

Avant: années 50

Stratégie de réhabilitation : des nouveaux balcons pour mieux profiter du paysage.



Source ORMA ARCHITETTURA

Le projet

02. VITRY-SUR-SEINE – TOUR IGH « la petite faucille »

LA MISSION

–Définir une programmation immobilière en adéquation avec les attentes d'AFL, la structure existante de la tour et les orientations du projet urbain porté par la ville (résidence services pour actifs de 100 T1/T2, 30 T4 en coliving et 120 logements familiaux)

–Piloter les études techniques (faisabilité architecturale, expertise sécurité incendie, expertise amiante et estimation des travaux);

–Assister AFL dans ses relations avec la ville de Vitry-Seine et la SEMISE.

Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

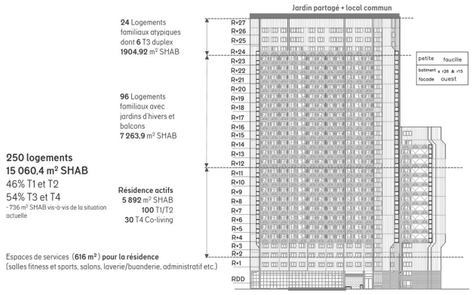
Mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage - Foncière Logement – 2019

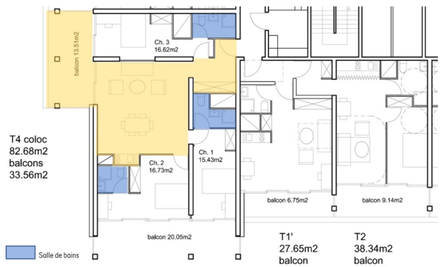
Un jardin potager sur le toit

Des jardins d’hiver et des balcons

Un programme mixte et des services partagés

Des locaux vélos et de tri des déchets au rdc





Détail du plan de la résidence service

Plan étage courant logements familiaux

AVANT

APRÈS

Source: Bigoni Mortemard architectes

03. MARIGNANE – centre ancien

LA MISSION

–Assister AFL dans ses relations avec la ville de Marignane, l'architecte des bâtiments de France et la DDTM 13;

–Mettre en place et piloter des dispositifs de concertation avec les différents acteurs, s'inscrire dans les instances existantes.

–Définir une programmation immobilière en adéquation avec les attentes d'AFL, les enjeux patrimoniaux, l'état technique des immeubles et les orientations du projet urbain porté par la ville (116 logements)

–Piloter les études techniques (faisabilité architecturale, expertise structure, et estimation des travaux);

–Contribuer à la signature d'un protocole foncier entre AFL et la Ville;

Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage - Foncière Logement – 2019

Source: M+N Architectes

Place de l'Olivier

Vers la place de l'Olivier

04. HAUTMONT – abbaye

LA MISSION

–Mettre en place et piloter des dispositifs de concertation avec l'ABF, la DRAC, le CAUE, la DDT 59, la Région Hauts de France;

–Définir une programmation immobilière en adéquation avec les attentes de la ville, les enjeux patrimoniaux, les potentialités du marché et l'état technique;

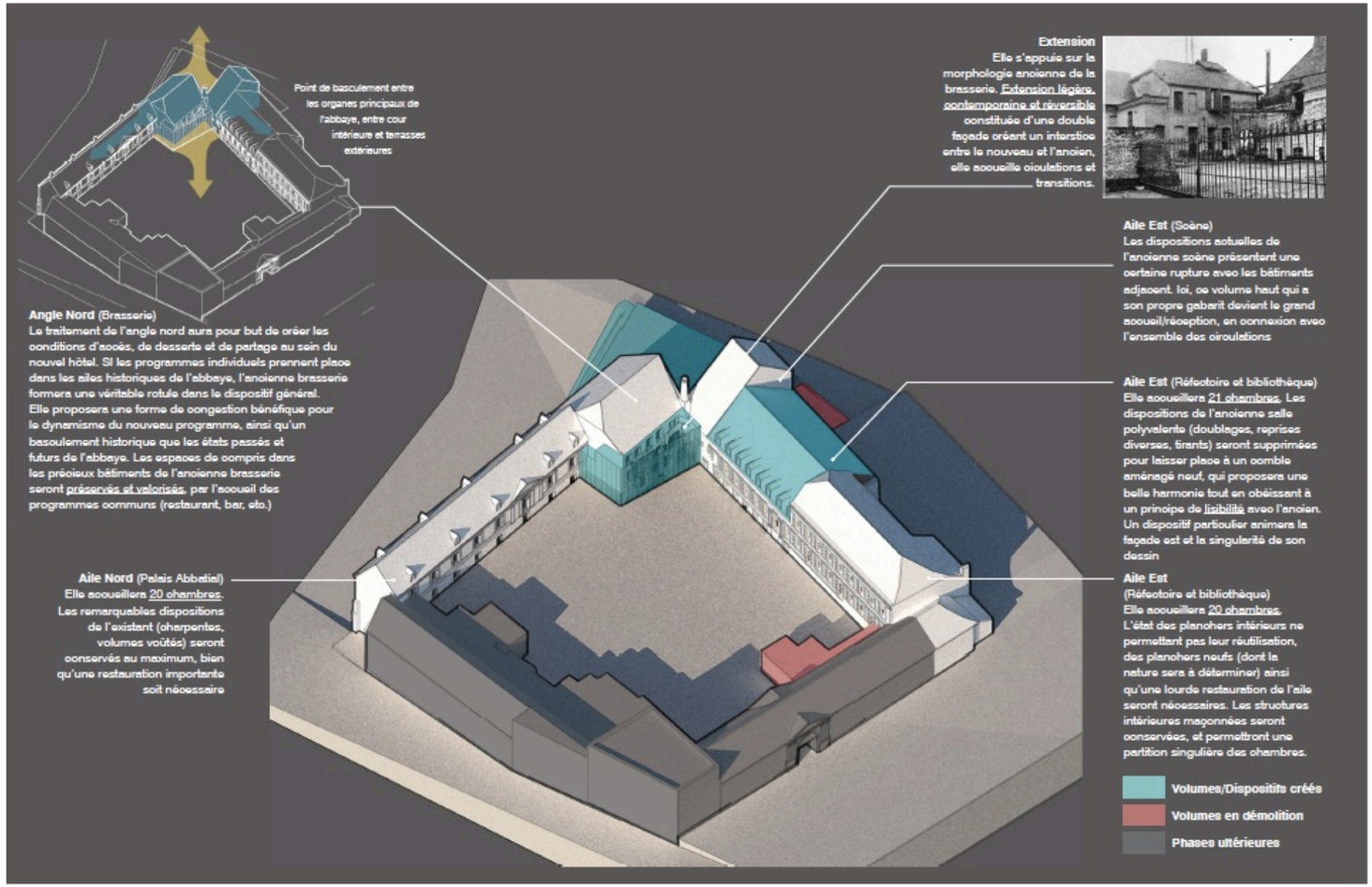
– Assister la ville dans la passation des marchés et piloter l'étude du marché hôtelier et les études techniques (faisabilité architecturale, histoire, expertise structure, et estimation des travaux);

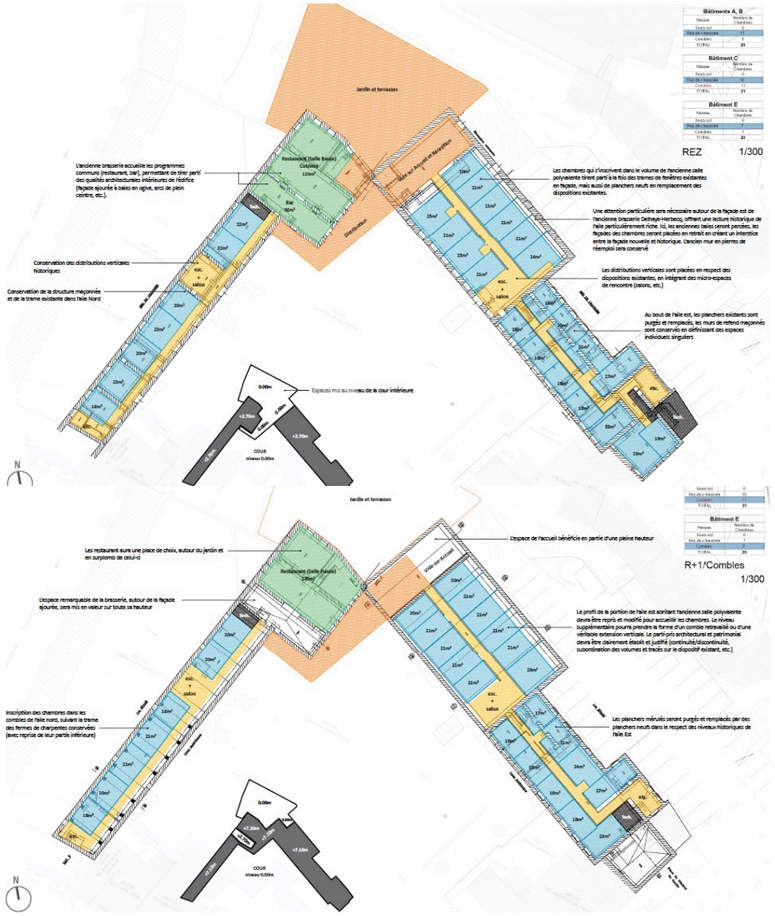
–Définir les modalités de montage juridique;

–Préparer l'intervention de l'INRAP;

–Contribuer à la réalisation des dossiers de demandes de subventions.

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage – Ville d'Hautmont - 2018





Source: Nathalie T'KINT architecte du patrimoine

05. TOULON – De Mayol à Pipady – devenir de la rade

LA MISSION

– Assister Richez et Associés dans la stratégie du projet urbain;

– Piloter l'expertise juridique sur la valorisation du domaine public;

– Contribuer à la définition des usages compatibles à la stratégie de valorisation du DPM;

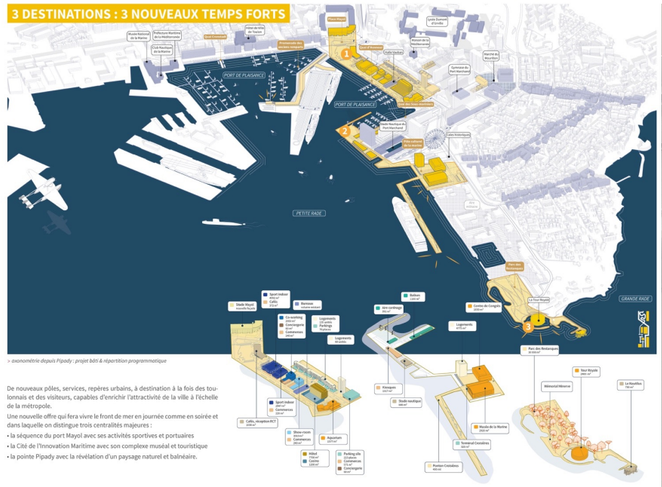
– Evaluation des recettes (cession charges foncières, redevances) et contribution au bilan global (réaménagement du port et des espaces urbains);

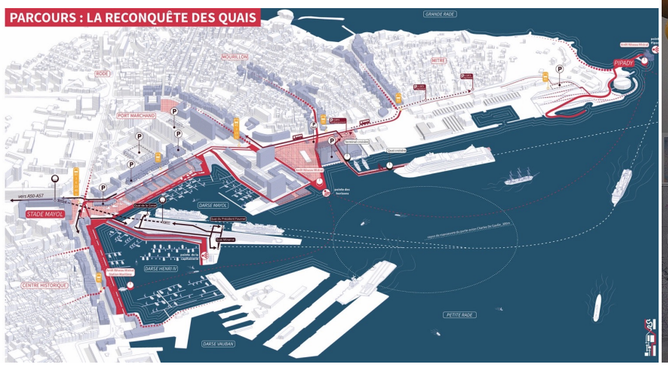
– Contribuer à la définition du phasage opérationnel et aux actions à court terme.

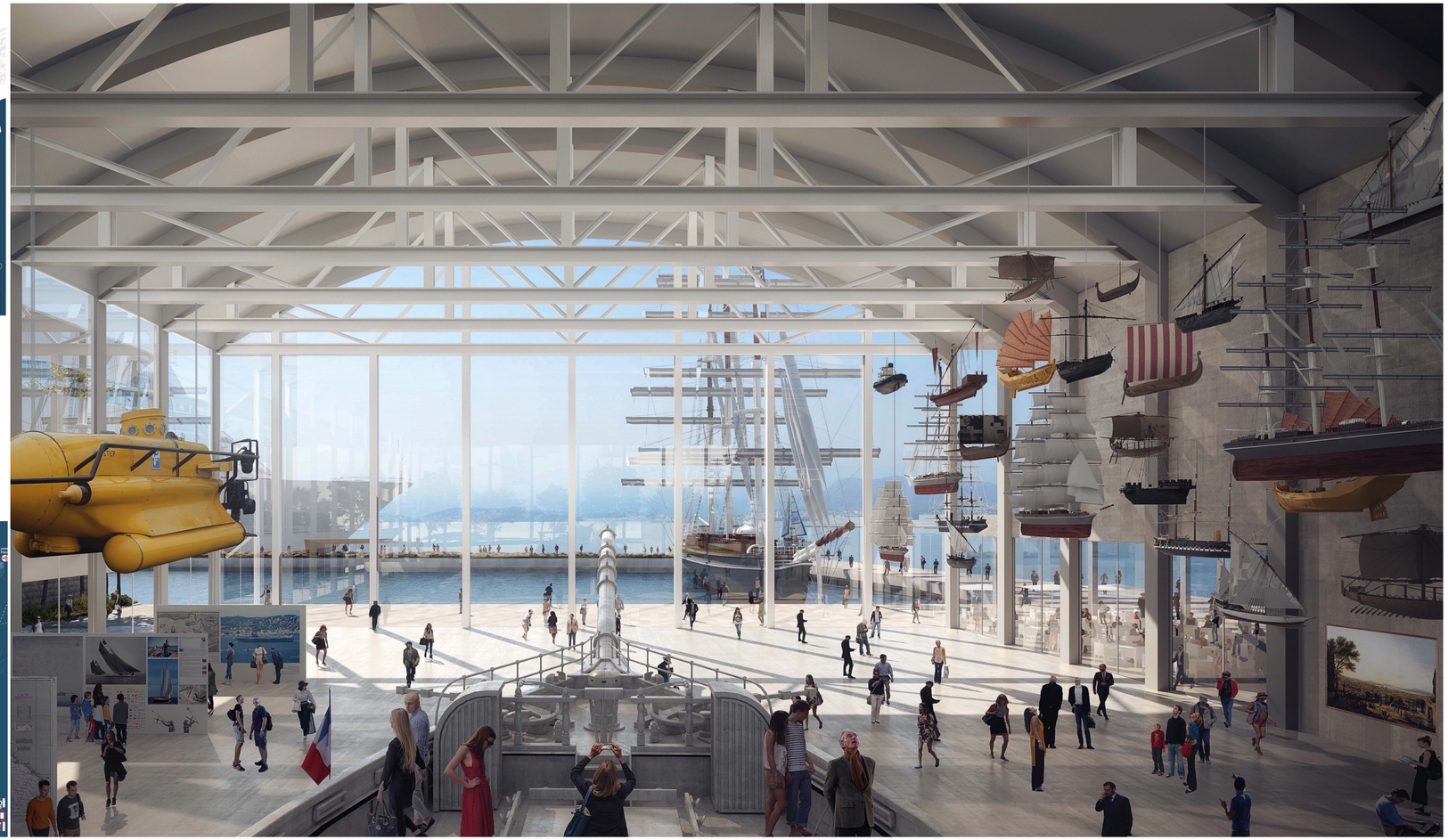
Source : RICHEZ ET ASSOCIES

Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

Mission d'assistance à maîtrise d'œuvre – Richez et Associés – 2019







Source : RICHEZ ET ASSOCIES

06. MARSEILLE – habitat indigne - évaluation de 8 adresses

LA MISSION

–Analyser les sites bâtis et leur potentiel de transformation/ réhabilitation en logements;

–Coordonner et piloter les prestataires techniques (BET structure, BET économie du bâtiment);

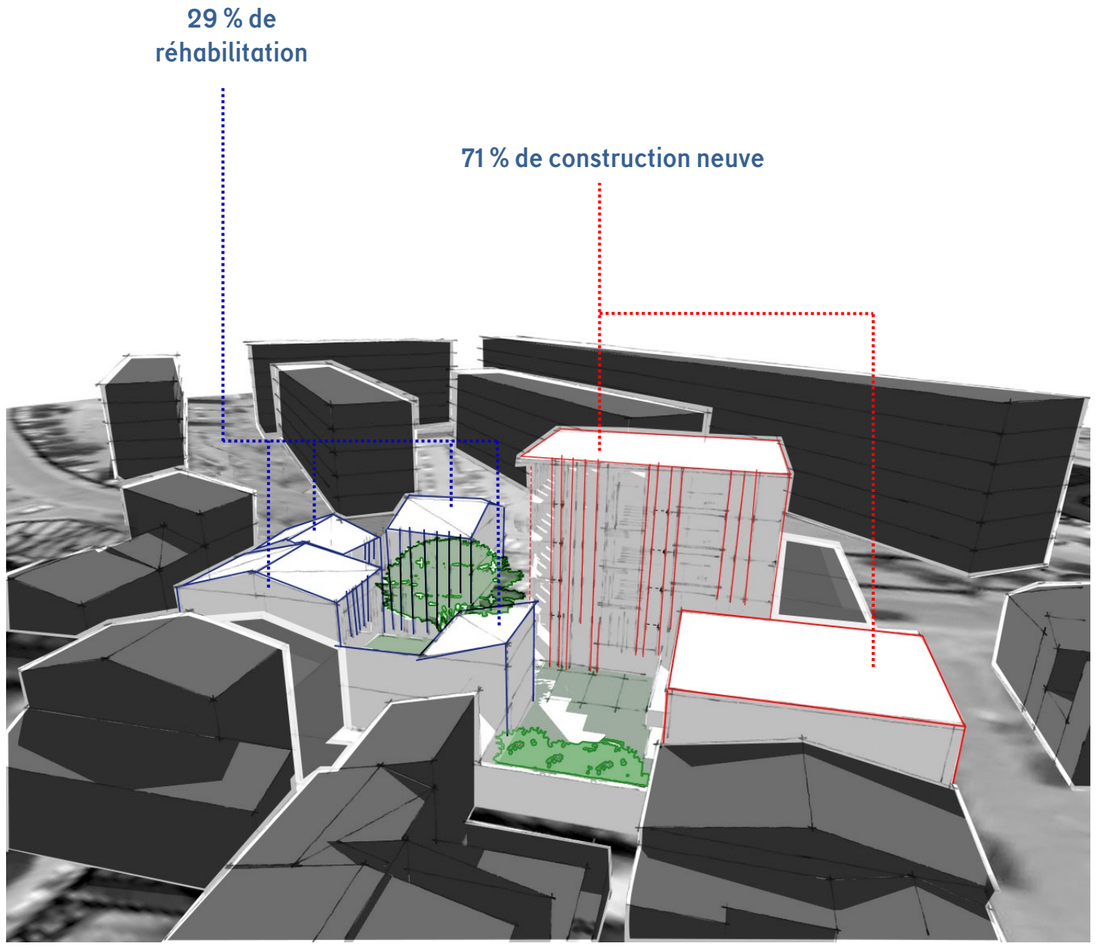
–Formuler des orientations programmatiques et une stratégie de maitrise foncière au regard des attentes de la maitrise d'ouvrage et des contraintes;

–Mettre en place une méthodologie d'intervention basée sur la réhabilitation en développant une stratégie d'aménagement et de densification de l'existant;

–Réaliser des tests de capacité sur le bâti existant et formuler des préconisations en lien avec le foncier et la complexité de l'opération.

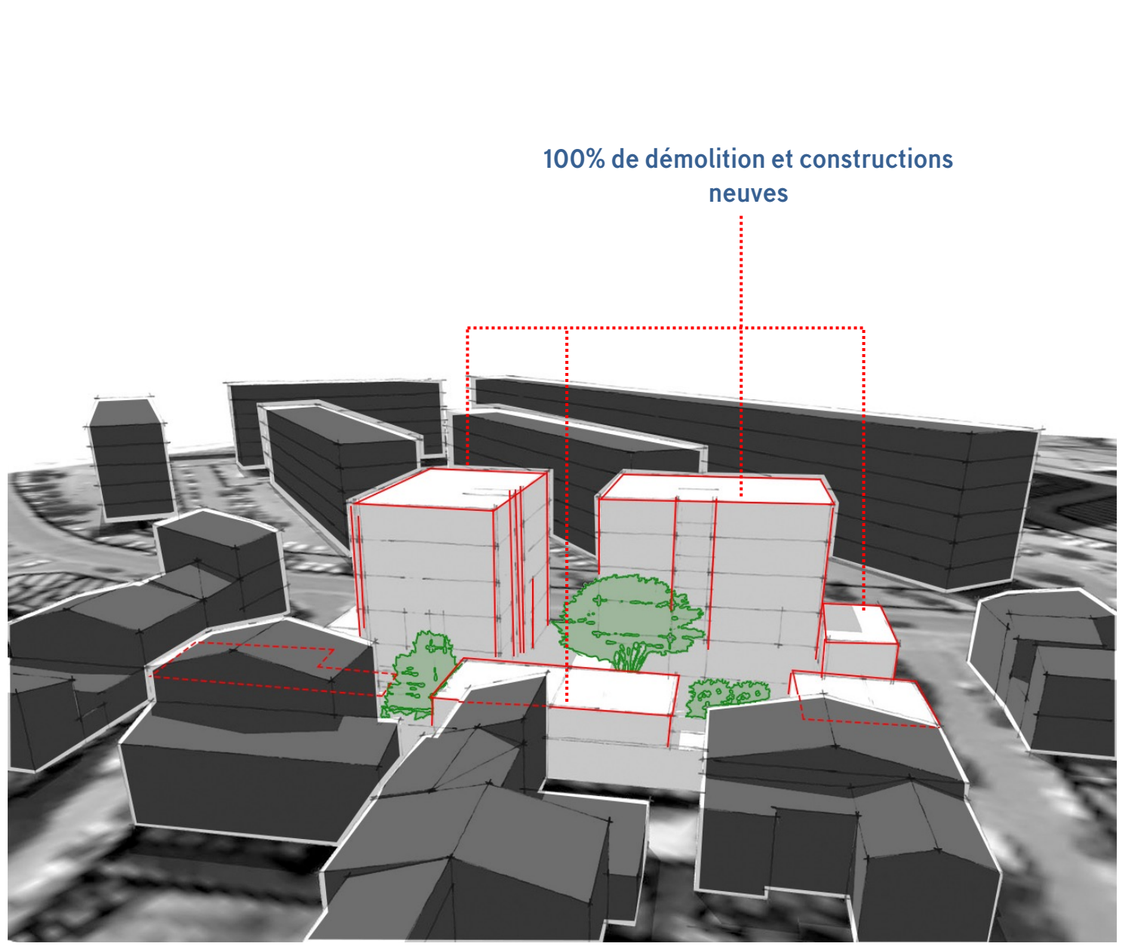
Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

Mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage – Foncière Logement– 2020



SCÉNARIO 1: densifier en réhabilitant

_26 logements
_1 433 m² SHAB
_150 m² activités et commerces



SCÉNARIO 2: densifier par la rénovation urbaine

_30 logements
_1 925 m² SHAB
_330 m² activités et commerces

7. VALENCIENNES – Les magasins modernes

LA MISSION

–Assister Foncière Logement dans l'évaluation de la stratégie de reconversion en adéquation avec ses besoins et contraintes;

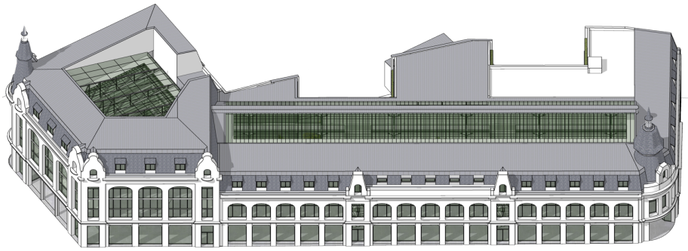
–Formuler des orientations programmatiques au regard des attentes de la maitrise d'ouvrage et des contraintes ;

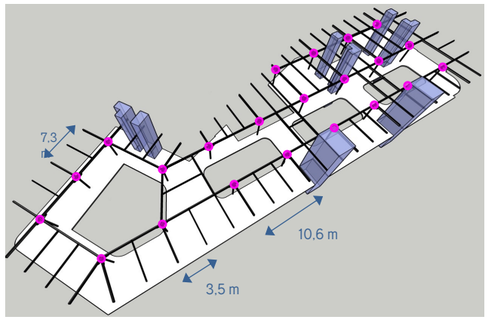
–Coordonner et piloter les prestataires techniques (architectes, BET structure);

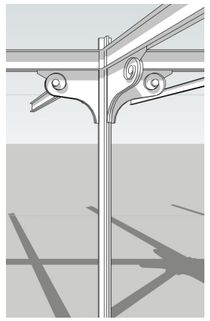
–Coordonner les enjeux financiers, architecturaux et patrimoniaux;

Source : MUTATIS

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage– Foncière Logement - 2020







Source : Bigoni Mortemard Architectes et traitement MUTATIS

Source : Bigoni Mortemard Architectes

8. AJACCIO – La Citadelle, un nouvel espace urbain

LA MISSION

– Assister la SPL Ametarra dans le pilotage de l'opération de reconversion de la citadelle et son ouverture progressive au public ajaccien;

– Animer les groupes projet, le comité technique de concertation et le comité de pilotage;

– Définir un calendrier opérationnel cartographié au regard des enjeux de dépollution, d'archéologie, travaux de réseaux, de réhabilitation et de construction;

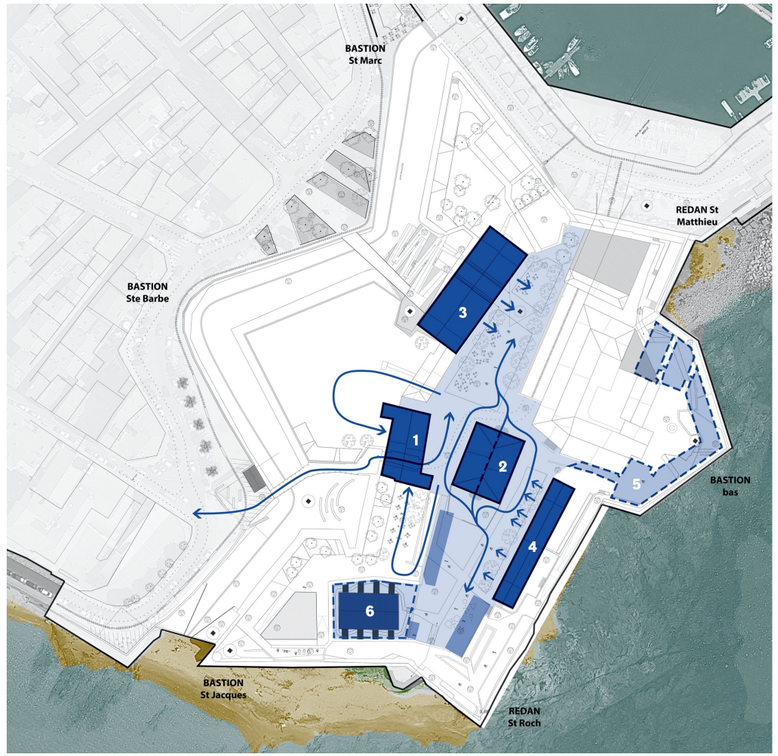
– Contribuer à la définition des nouveaux usages du monument dans le cadre d'une préfiguration culturelle et économique;

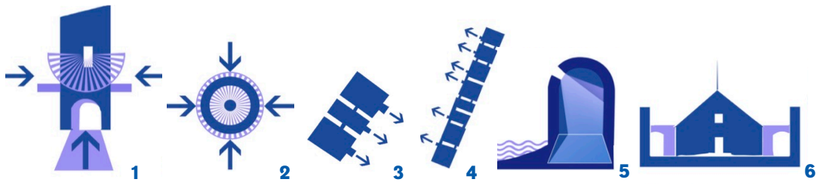
– Contribuer à la stratégie de fouilles archéologiques et de restauration des remparts en concertation avec la DRAC.

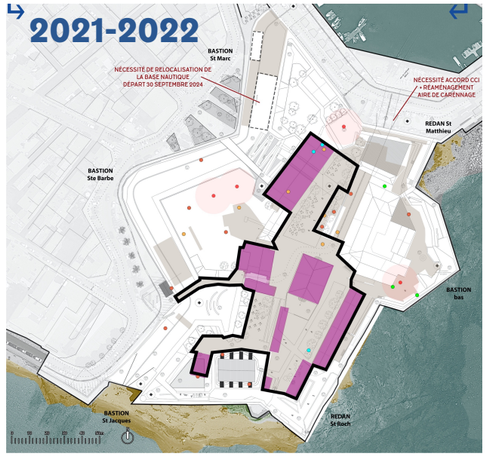
Réhabiliter, c'est durable !
Excel 3D: combien c'est beau?
Partager le projet

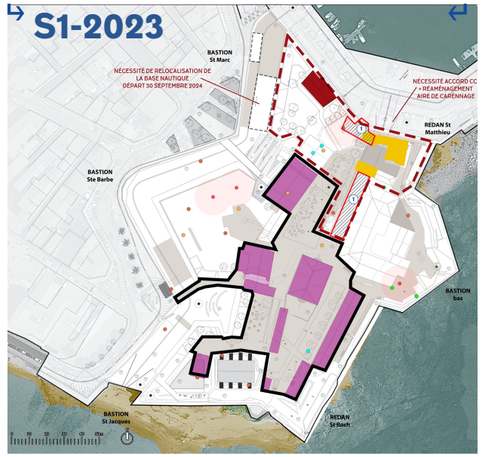
Mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage – SPL AMETARRA – 2020

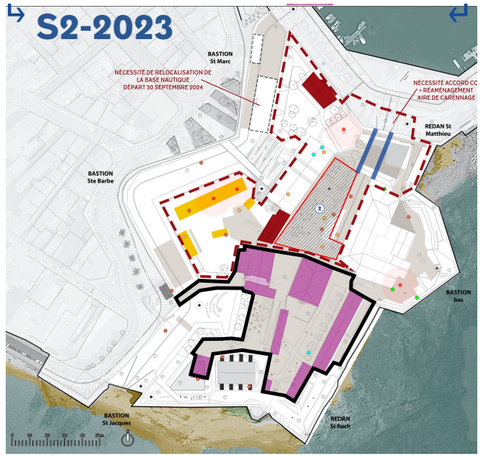
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage – SPL AMETARRA – 2020

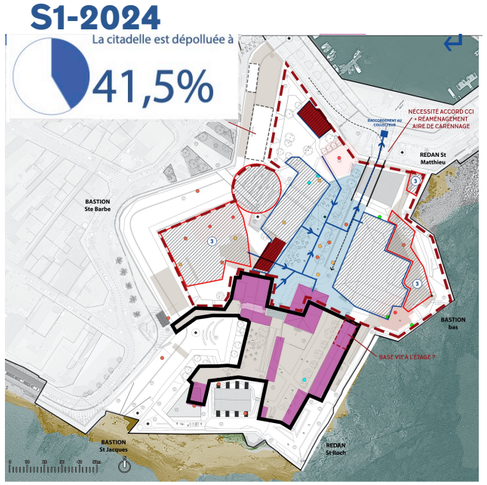


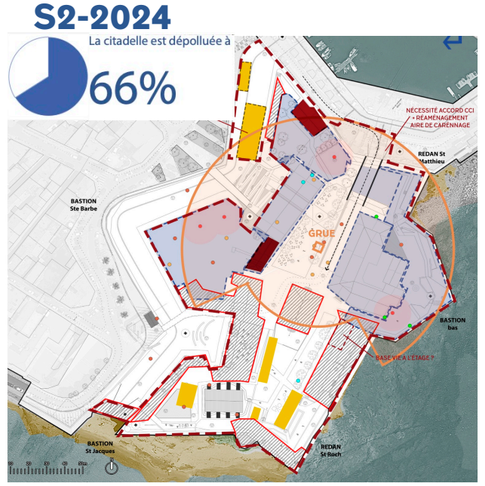


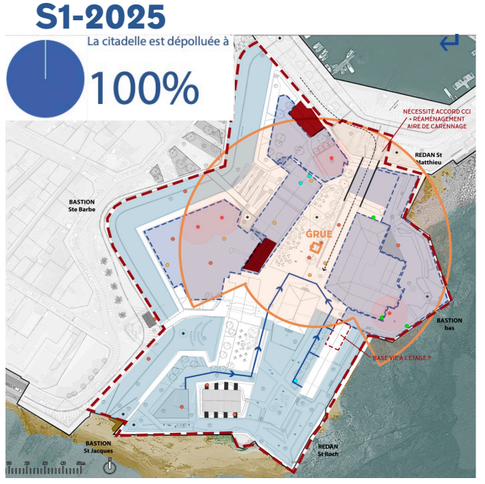












MUTATIS

VALORISATION DE PATRIMOINES

56 rue de la Roquette 75011 PARIS

mutatis.fr contact@mutatis.fr