



Opération ILOT 333
Bureaux, commerces, services et
logements locatifs

Commune de DUMBEA – Nouvelle Calédonie

Pièce n°03 – Cahier des Charges
Marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Maître de L'Ouvrage

FSH
Immeuble Jules Ferry
1, rue de la Somme
Nouméa

Sommaire

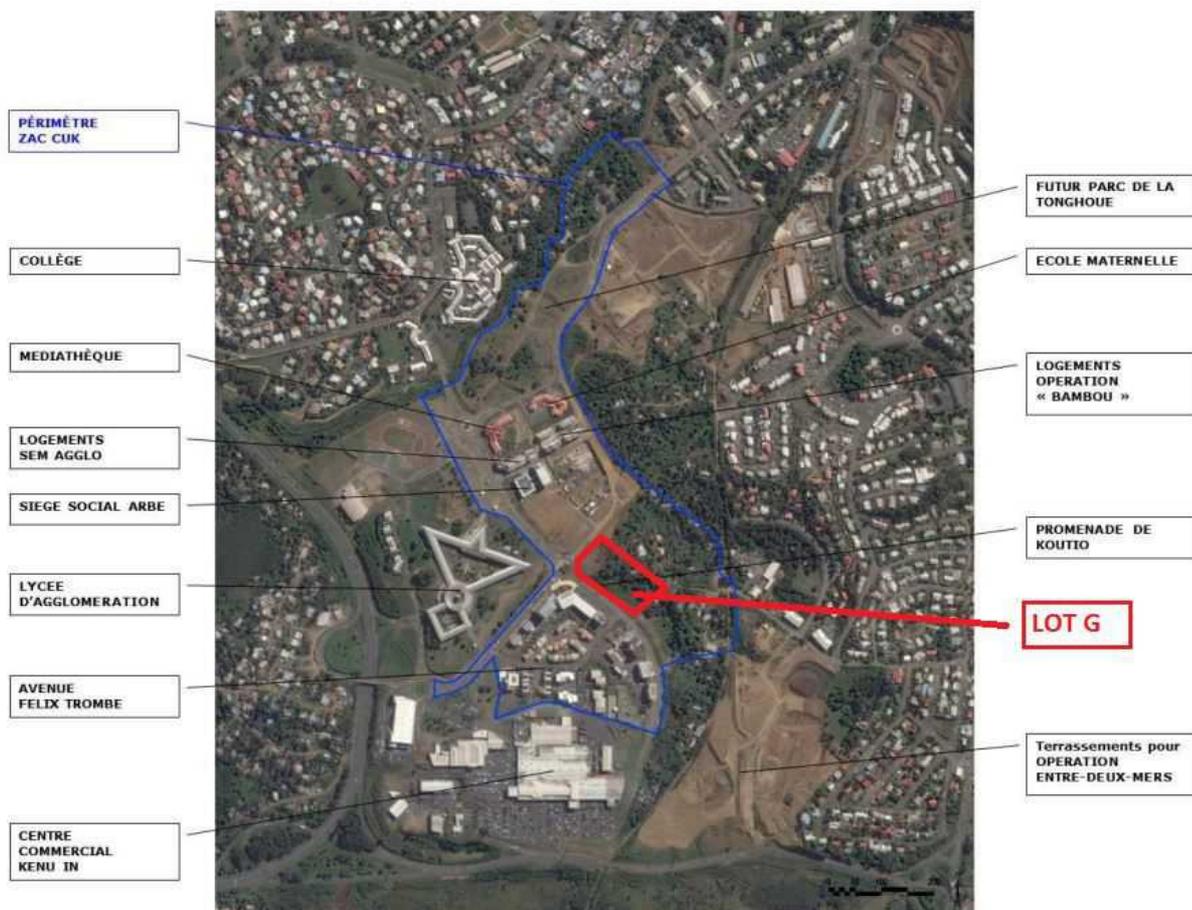
Table des matières

ARTICLE I.	PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'OPERATION _____	3
ARTICLE II.	OBJECTIFS DU MAITRE DE L'OUVRAGE _____	6
ARTICLE III.	MISSIONS DE L'ASSISTANT AU MAITRE DE L'OUVRAGE _____	9
ARTICLE IV.	METHODOLOGIE _____	10

ARTICLE I. PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1. Contexte

Le présent Appel d'Offres concerne un marché de prestations intellectuelles en vue d'assurer des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (expert commercial, programmiste, économiste de la construction, BET performances énergétiques/qualité environnementale...) pour la réalisation d'un ensemble mixte de bureaux, commerces, services et logements locatifs, situé sur l'ilot 333 ou lot G, au cœur de la ZAC du « Centre Urbain de Koutio », commune de DUMBEA.

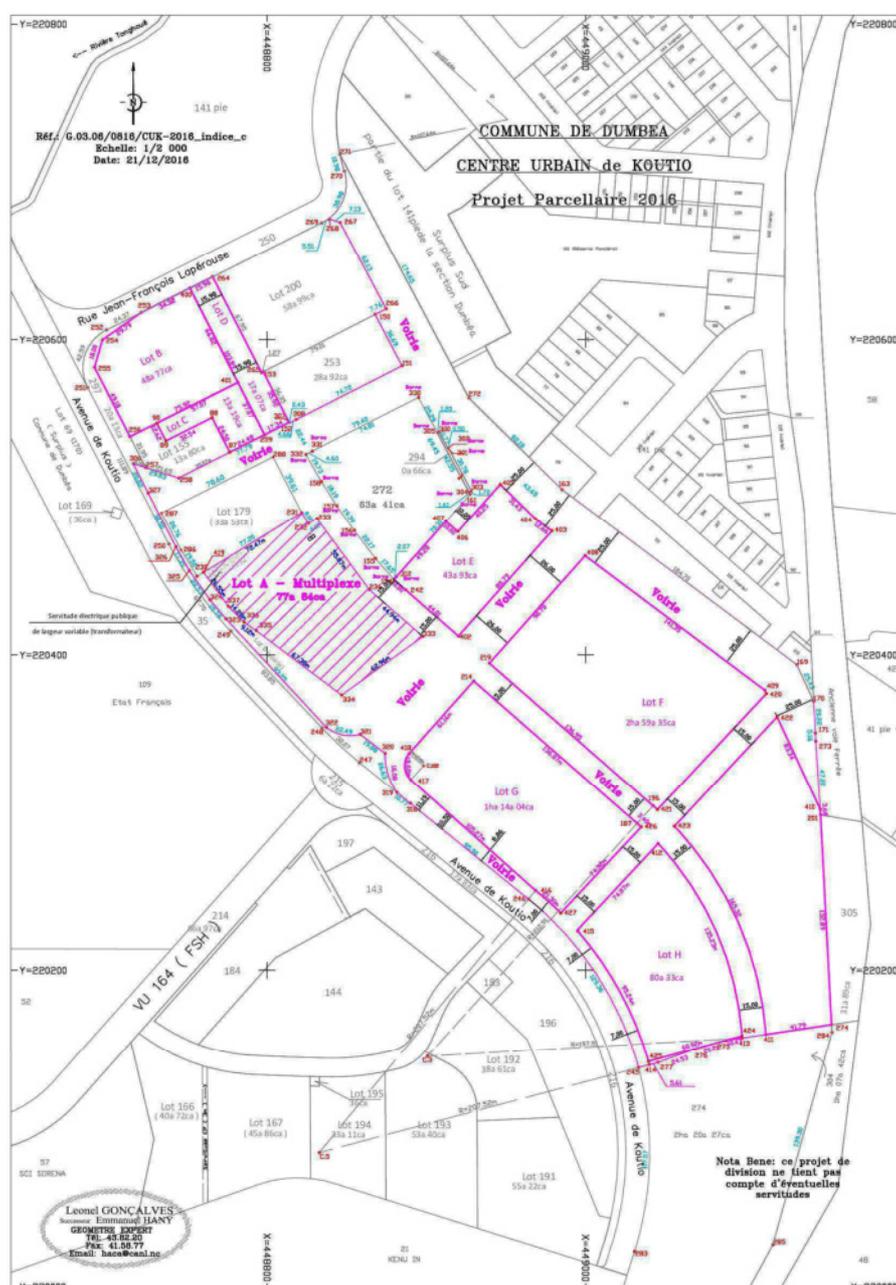


Le Centre Urbain de Koutio (CUK) a pour ambition de devenir un nouveau centre-ville en plein cœur de l'agglomération du Grand Nouméa, dans lequel se côtoieront habitat dense, commerces, services, bureaux et autres équipements autour d'espaces publics, constituant ainsi un paysage urbain de centre-ville.

Le lot G est bordé :

- Au nord, par la rue P.E Victor, voie structurante, qui reliera le Centre Urbain au futur quartier Palmiers 3. De l'autre côté de la voie, un projet de cinéma multiplex est en cours de chantier avec l'aménagement d'un grand parvis devant.
- A l'ouest par la Promenade de Koutio, axe principal du centre urbain qui accueillera le futur TCSP de l'agglomération, le Néobus, qui reliera à partir de septembre 2019, le CUK au cœur de Nouméa et à la Zac de Dumbéa-sur-Mer.
- A l'est par l'allée Théodore Monod dédiée aux déplacements en mode doux (piétons, vélos..), avec circulation automobile autorisée à faible allure.
- Au sud, par une voie de desserte entre le lot H et le lot G, d'une emprise de 15m, desserte secondaire entre la Promenade de Koutio et la rue René Dumont.

La superficie du lot G est de 1ha 02a 29ca. Soit un rectangle d'environ 140m x 72m.



1.2. Règlements d'urbanisme et prescriptions architecturales

La parcelle est située en zone urbaine centrale (ZUAC) de la ZAC du Centre Urbain de Koutio. Une modification du Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) de la ZAC du centre urbain de Koutio a été approuvée par l'assemblée de la province Sud le 30/06/2017 (Délibération 35-2017/APS).

Extrait du règlement « caractère de la zone ZUAC :

« L'objectif est de constituer un véritable Centre-Ville sur le secteur de Koutio avec une mixité tertiaire / habitat dense de type centre-ville dans un bâti dense s'implantant en forte relation avec l'espace public pour constituer un paysage urbain fait de rues de centre-ville, de places, de placettes et d'ordonnements bâtis divers (recul, alignement...)

Les grandes orientations de l'opération sont :

- *Front urbain sur la Promenade de Koutio et rue René Dumont,*
- *Rue Monod : mail piéton central avec pieds d'immeubles animés.*

Pour animer l'espace public, les rez-de-chaussée seront préférentiellement affectés aux commerces, équipements publics, bureaux, activités de service, associatives ou de loisirs. »

D'un point de vue réglementaire, il en résulte, pour le lot G :

- ✓ Accès : prévoir un minimum d'entrées charretières sur les voies publiques pour préserver le caractère urbain du Centre-Ville.
- ✓ Implantation des constructions : la façade d'une construction peut s'implanter librement par rapport aux voies. Toute façade sur voie devra être traitée comme une façade principale. Les murs pignons sans baies principales sont interdits.
- ✓ Emprise au sol maximum : non réglementée,
- ✓ Hauteur maximum : non réglementée, seul le dossier de réalisation de la ZAC indique : « les façades constituées par ces reculs ont une hauteur minimale imposée à R+5 afin de constituer une véritable façade urbaine sur la Promenade de Koutio »
- ✓ Aspect extérieur : L'usage du blanc pur et de couleurs vives est proscrit, ainsi que les façades réfléchissantes éblouissantes.
- ✓ Stationnements automobiles : 4 places/3 logements, 1 place pour 70 m² SHON de bureaux, 1 place pour 100 m² SHON de commerces
- ✓ Stationnement 2 roues : 1 place tous les 10 places autos.
- ✓ Stationnement vélos : 1% SHON
- ✓ Espaces libres : non réglementé
- ✓ SHON maximale autorisée : non précisée pour le lot G, mais 175 000 m² affectés pour la totalité de l'îlot BO (macro îlot divisible dont fait partie le lot G).

- ✓ La SHON maximale indiquée dans le compromis de vente est de 21 000m² pour le lot G.

ARTICLE II. OBJECTIFS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Sur cet îlot central du Centre Urbain de Koutio, dont le programme et la localisation sont emblématiques, le FSH souhaite développer un véritable lieu de vie et de travail, qui matérialisera la nouvelle stratégie d'évolution du FSH.

Plusieurs bâtiments sont prévus :

- Le siège social du FSH, en étages (hormis pour le Hall et l'Aide au logement), côté rue P.E Victor,
- Des bureaux, en location dans un premier temps, s'agrégeant au siège du FSH progressivement, en fonction de son accroissement,
- Une centaine de logements collectifs locatifs aidés, implantés pour préserver, au maximum, l'intimité des locataires,
- Une cinquantaine de logements locatifs non conventionnés, implantés pour préserver, au maximum, l'intimité des locataires,
- Des surfaces commerciales et de services, en rez de chaussée, situées principalement sur la rue P.E Victor et la Promenade de Koutio, construites en alignement sur rue et présentant globalement un front bâti,
- Des places de stationnement automobiles (260 à 320 places en aérien, en silo et/ou enterrées), avec des places pour les commerces, de préférence situés en surface, à l'arrière du/des bâtiment(s),
- Des aménagements paysagers et bio-climatiques des abords des bâtiments et du cœur d'îlot.

La surface hors-œuvre nette de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 21 000 m².

Chaque élément de cet ensemble mixte devra être facilement identifiable, se déclinant en plusieurs bâtiments et comportant des accès séparés pour les bureaux, les logements aidés, les logements non-conventionnés et les autres locaux. De même les circulations devront être distinctes depuis les parkings jusqu'aux halls d'entrées des logements ou bureaux.

Les façades sur la Promenade de Koutio et sur la rue P.E Victor, devront présenter un caractère urbain, avec un ou plusieurs bâtiments présentant des césures et/ou fractionnements, cependant ces bâtiments devront avoir de la profondeur de façades pour créer un écran et se couper des nuisances sonores et solaires.

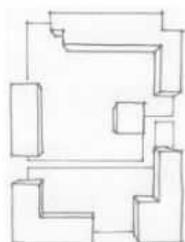
Le cœur d'îlot sera largement végétalisé, créant des jardins intérieurs privés affectés aux logements en rez de chaussée et éventuellement un jardin accessible aux résidents et usagers de l'îlot, ouvert visuellement sur l'allée Théodore Monod.

Sur cet îlot de taille conséquente (72mx140m), le FSH souhaite développer le principe de « l'îlot ouvert » théorisé par l'urbaniste C. De Portzamparc.

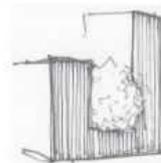
L'îlot ouvert rassemble des bâtiments autonomes autour d'une rue traditionnelle. Les bâtiments ne sont jamais mitoyens, ils ouvrent ainsi la rue vers les intérieurs d'îlots plantés de jardins. Les locaux sont ainsi dotés d'expositions multiples avec de nombreuses échappées visuelles. La hauteur des immeubles est variée, les bâtiments prennent la lumière dans les quatre directions. Les façades sont en général alignées sur rue mais sans continuité.



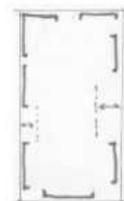
Occupation de l'intérieur d'îlot par des jardins et des cours privées.



Implantation en bordure, ouvertures entre les bâtiments, variations de hauteurs.



Autonomie des bâtiments permettant une mixité des programmes et des matériaux.



Ouvertures et retraits créant des vues et des cours, et rendant les rues plus claires.

2.1.Objectifs de programmation Performances Energétiques / Qualité environnementale

Cette opération s'inscrit dans une démarche de recherche de performance énergétique (avec notamment des équipements photovoltaïques), voire de qualité environnementale des bâtiments, si le maître d'ouvrage en exprime le souhait.

Le prestataire devra accompagner le maître de l'ouvrage pour définir son positionnement environnemental pour chacune des opérations (notamment pour le siège et les logements aidés et non-conventionnés), pour définir les objectifs environnementaux à atteindre et mettre en place les outils permettant de les mesurer. La dimension économique des choix proposés sera étayée.

D'ores et déjà, le maître d'ouvrage souhaite équiper les toitures des bâtiments en panneaux solaires photovoltaïques alimentant les bureaux du FSH et les logements.

Le FSH souhaite également intégrer des bornes de recharge pour des véhicules électriques dans les parkings ou *a minima*, les attentes nécessaires.

En outre, le FSH est partenaire du SMTU pour l'étude d'un plan de déplacement inter-administrations et entreprises (PDiAE) sur le centre-urbain afin de favoriser des modes alternatifs à la voiture individuelle pour les futurs agents du FSH.

2.2.Objectifs de programmation du siège social

Les objectifs du FSH avec la création de ce nouveau siège sont :

- d'accueillir au mieux le public et offrir des services de qualité aux ayants-droits,
- de suivre l'évolution du FSH avec un parc locatif croissant et donc un personnel également croissant. Ainsi à la livraison du bâtiment, des bureaux supplémentaires devront être prévus, isolables du siège du FSH pour pouvoir être loués dans un premier temps, puis pouvant régulièrement s'agréger au siège suivant l'accroissement du personnel.
- d'offrir au personnel de bonnes conditions de travail, matérielles (avec des bureaux individuels pour la plupart des employés, des bureaux tous éclairés naturellement directement sans second jour..) et organisationnelles afin de faciliter les liaisons et communications entre les différents services du FSH,
- de réduction du coût global (coût de construction + coût de fonctionnement et d'entretien), avec des équipements producteurs d'énergies (panneaux photovoltaïques) et économes en énergie (climatisation centralisée, éclairage, isolation, ..)

Les locaux du FSH pourront se déployer sur plusieurs niveaux, seul l'accueil du public et le pôle Aide au Logement étant impérativement situés au RDC.

L'accueil devra être facilement identifiable et accessible depuis la Promenade de Koutio et/ou la rue P.E Victor, donc de préférence situé dans l'angle.

Les parkings automobiles, moto et cycles du personnel, devront être distincts des parkings des logements, avec un accès de préférence par la Promenade de Koutio.

Pour son siège, le FSH souhaite réaliser une opération pilote en matière d'efficacité énergétique, dont le principal objectif sera la réduction du coût global du siège (coût de construction + coût de fonctionnement et d'entretien).

En outre, une démarche plus globale de Qualité Environnementale du bâtiment est à étudier.

Concernant les stationnements automobiles, plusieurs options seront à étudier.

Le nombre de places est à définir selon la réglementation et les souhaits du maître de l'ouvrage.

Le type ou les types de parking (aérien, silo, enterrés) sont à définir selon les données techniques, fonctionnelles et économiques de chacun des scénarios.

2.3.Objectifs de programmation des logements collectifs

Les logements collectifs se répartiront en plusieurs bâtiments, avec pour chacun des entrées et circulations distinctes. Les logements du secteur non-conventionné, et les logements aidés seront dans des bâtiments totalement distincts.

La qualité du logement et du cadre de vie sera à prendre en compte.

La qualité d'usage des parties communes est à étudier. (pas de coursives devant les pièces de vie, réduire le nombre de logement par cages d'escalier..)

Une conception bio-climatique des logements aidés et non-conventionnés est à prendre en compte avec a minima :

- Logement traversant, avec une orientation soignée,
- Toutes les pièces éclairées et ventilées naturellement, y compris les SDE / WC
- Limitation des apports solaires, et protection des façades ouest, protection des baies,
- Isolation thermique des toitures,
- Chauffe-eau solaire,
- Débord de toiture...
- Parties communes avec éclairage naturel

Le cahier des charges du FCH « logements locatifs collectifs » sera à distinguer selon les logements aidés et non-conventionnés et sera à compléter en fonction des orientations prises en terme de qualité environnementale et/ou de prestations supplémentaires pour les logements non-conventionnés.

2.4.Objectifs de programmation des commerces et services

La volonté exprimée par la Mairie de Dumbéa et la Secal est l'implantation de commerces et services en rdc des bâtiments.

Le FSH souhaite proposer des commerces et services peu présent sur le centre urbain, innovants, pouvant apporter du lien, tels que restaurant d'entreprises, crèches,...

L'étude stratégique de définition des activités commerciales et de services permettra de définir le potentiel commercial de l'îlot.

ARTICLE III. MISSIONS DE L'ASSISTANT AU MAITRE DE L'OUVRAGE

3.1. Décomposition en lots et tranches

Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage comporte deux lots, chaque lot avec une tranche ferme et deux tranches conditionnelles :

Lot 1 – Besoins en commerces, services et logements intermédiaires

Tranche 1 Ferme :

- Etude stratégique de définition des activités commerciales et de services : diagnostic de l'existant, étude de marché, analyse des besoins, définition du potentiel commercial de l'ilot : type d'activités, estimation de surfaces, type de prestations/équipements à prévoir..., étude spécifique et développement des souhaits exprimés par le FSH (cf. article 2.4)
- Assistance à la rédaction des parties de programme concernant les commerces et services retenus.

Tranche 2 conditionnelle :

- Etude stratégique de définition des programmes des logements intermédiaires (étude de marché, analyse des besoins, typologie, définition des prestations/équipements à prévoir..)

Tranche 3 conditionnelle :

- Assistance à la recherche de partenaires économiques pour la vente ou la location des locaux définis en tranche ferme - réalisation des actes de vente / baux.

Lot 2 – Etablissement du programme détaillé / Coût d'objectif

Tranche 1 Ferme

1. Etablissement du préprogramme

- Cadrage des implantations des différentes opérations au sein de l'ilot (bureaux, commerces, services, logements, parking), en fonction des éléments données par l'étude stratégique de définition des activités commerciales et de services.
- Elaboration de 3 scénarios d'implantations (avec plan masse fonctionnel et volumétrie) et incidence financière de chacun des scénarios.
- Cadrage des relations fonctionnelles entre services (siège FSH) et transcription dans le préprogramme du siège,
- Définition des besoins techniques et règlementaires,
- Elaboration de propositions de schémas fonctionnels et du préprogramme de chacune des opérations, (bureaux, commerces, services, logements)
- Assistance à la définition, par opérations (logements, bureaux..) du niveau d'engagement environnemental du maître de l'ouvrage avec définition des incidences financières,
- Intégration de critères ou cibles environnementales dans le programme (bureaux, commerces, services, logements)
- Détermination de l'enveloppe financière des travaux et calcul en coût global par opérations.
- Animation d'une réunion de concertation avec le personnel FSH pour la partie bureaux, et synthèse des échanges.

2. Etablissement du programme pour chaque opération (bureaux, logements aidés, logements non-conventionnés commerces/services)

- Définition du programme technique, fonctionnel et de qualité environnementale (présentation du site, objectifs généraux, fonctionnement général, contraintes, programme des locaux et équipements..) avec plan masse fonctionnel et volumétrie de l'ilot, schémas de fonctionnement du siège social
- Détermination des prescriptions règlementaires, (ERP , sécurité incendie, accessibilité...)
- Détermination des prescriptions techniques particulières : contrôles d'accès, vidéo-surveillance, ventilation et climatisation, ascenseurs, gestion technique du bâtiment éventuellement
- Elaboration des fiches techniques détaillées pour chaque local des bureaux et commerces/services, décrivant tous les éléments utiles à la conception,
- Calendrier prévisionnel des travaux par opération avec un éventuel phasage des travaux
- Définition de l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux, (parkings, bureaux, commerces, logements intermédiaires) et du coût global par opérations.

Lot 2 – AMO Concours

Tranche 2 - Conditionnelle :

- Assistance technique à maîtrise d'ouvrage en phase concours (adéquation esquisses/programme fonctionnel, qualité environnementale et coût global)
- Elaboration de notes critiques, à destination du jury, sur les projets admis à concourir (4 maximum)

Lot 2 – AMO APD

Tranche 3- conditionnelle :

- Suivi de l'adéquation programme/projet jusqu'à la phase APD, pour les volets : qualité environnementale et coût global.

ARTICLE IV. METHODOLOGIE

Il est demandé au(x) prestataires, de préciser dans leurs propositions, la méthodologie de chacune des tranches ainsi qu'un calendrier prévisionnel détaillé.

3.2.Pilotage et suivi des études

A l'intérieur de chaque tranche, les différentes étapes seront alimentées par un dialogue étroit entre les prestataires et le maître d'ouvrage, via un groupe technique de conduite de l'opération et un comité de pilotage.

Le prestataire précisera dans sa proposition la fréquence et calendrier des réunions avec ces entités.

3.3.Durées des études

Le début des missions du lot 1 et du lot 2 est prévu dès mi-mai 2019.

Le ou les prestataires devront faire une proposition de calendrier détaillé par phase, l'objectif du maître de l'ouvrage étant d'obtenir les résultats du lot 1- tranche ferme dans un délai d'un mois maximum et du lot 2 – Tranche ferme, dans un délai de trois mois maximum.

3.4. Documents remis au(x) prestataire(s) retenu(s)

- L'organigramme 2019 du FSH,
- Les tableaux des effectifs du FSH, la liste des locaux et des surfaces utiles du siège, à la livraison et 20 ans après,
- Les intentions programmatiques FSH en m² pour les logements, commerces et bureaux/services,
- Le cahier des charges logements locatifs,
- Le cahier des charges des équipements informatiques du siège,
- Les PAZ et RAZ de la ZAC du Centre Urbain de Koutio,
- Le PV de délimitation foncière de l'îlot,
- Le plan de nivellement de l'îlot
- Les plans de raccordement concessionnaires possibles pour l'îlot
- Etudes de sol

3.5. Livrables attendus

A l'issue de chaque tranche, le prestataire adressera tous ses documents (Cr réunions, études, programme fonctionnel, environnemental, rapport et avis..) en 3 exemplaires sous format papier et informatique.

Les documents graphiques (plans, volumétries, schémas, images de références..) seront sous format dwg et pdf.

Les pièces écrites (rapports, fiches, tableaux) seront sous format Word et Excel.

Pour chaque étape importante, un diaporama sous Powerpoint présentera un résumé de l'étude.

Les livrables remis en fin de tranche ferme des lots 1 et 2, permettront au maître de l'ouvrage de valider les programmes de chaque bâtiment, d'arrêter ses choix budgétaires et de lancer la consultation des maîtres d'œuvres.