

Requalification en site occupé de la résidence Palmiers 1 & 2 - KOUTIO - Commune de DUMBEA

Marchés n° 50003-2025-Tranches 01 & 02

Pièce n° 00c – Annexe
Note explicative de l'ensemble des travaux

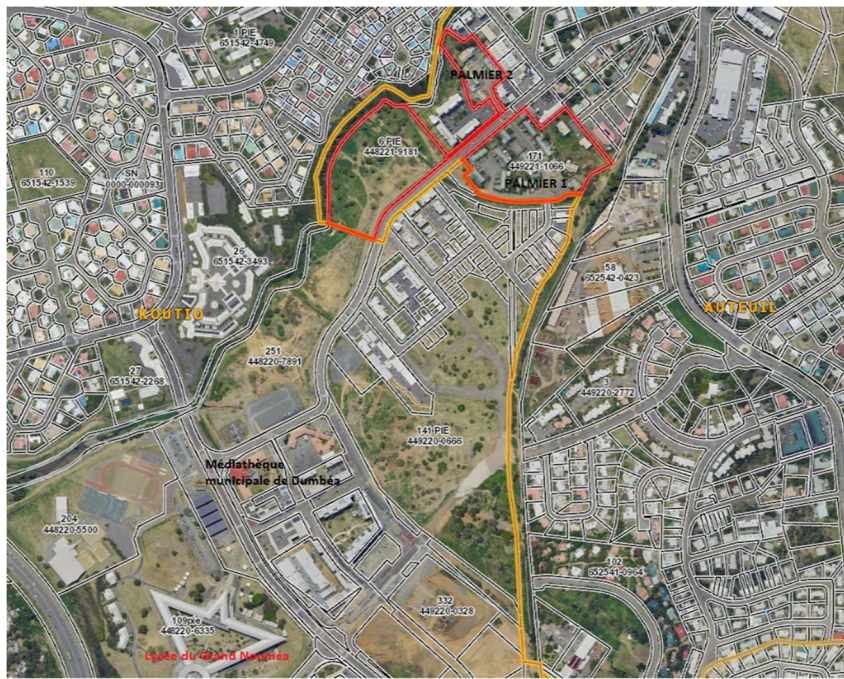
Marchés privés de Travaux

A - PRESENTATION DU PROJET GLOBAL

1- Contexte

La résidence Palmiers 1 & 2, située sur la commune de DUMBEA, propriété du FONDS CALEDONIEN DE L'HABITAT (FCH) a été livrée en 2002 dans un cadre résidentiel en bord de la TONGHOUÉ.

Aujourd'hui elle est en périphérie du centre-ville de DUMBEA, entourée de résidences plus récentes.



Après 22 ans d'exploitation, le FCH lance une opération importante de revalorisation de cette résidence qui comporte des travaux sur les bâtiments existants et sur les espaces extérieurs privés, collectifs et publics.

Ventilation des logements existants par typologie et par bâtiment (PM)

	Bâtiment	Type	Total Logements	F2	F3	F4	F5
Palmiers 1 (Est)	A	Duplex	4			2	2
	B	Duplex	5			4	1
	C	Duplex	2				2
	D	Duplex	5			4	1
	E	Duplex	3			1	2
	F	Collectif	6	2	4		
	G	Collectif	4		4		
	H	Collectif	6	2	4		
	I	Collectif	4		4		
	J	Duplex	5			4	1
	K	Duplex	4			2	2
	L	Duplex	4			2	2
	M	Duplex	4			3	1
	N	Duplex	4			4	
	14		60	4	16	26	14
Palmiers 2 (Ouest)	O	Collectif	4		4		
	P	Duplex	5			4	1
	Q	Collectif	6	2	4		
	R	Duplex	5			4	1
	4		20	2	8	8	2
Total	18		80	6	24	34	16

2- **Projet global**

Pour redonner à la résidence un climat de bien vivre, il est prévu d'enchaîner trois types de travaux en **site habité**.

2.1 **Les travaux sur les bâtiments et les espaces privatifs environnants**

Il est prévu de réaliser les travaux suivants, **en site occupé** :

Pour les logements individuels en bande :

- La démolition des extensions réalisées au fil du temps par certains locataires des logements individuels, sans autorisation (lot n° 00)
- La dépose des terrasses existantes (hors dalles) et leur reconstruction-extension
- La création de perrons devant les portes d'entrées
- Le déplacement de certains réseaux en lien avec les extensions et le remplacement des bacs à graisse par des BAG d'un volume supérieur.
- L'aménagement en limite de voirie des stationnements (1 place par logement, 2 quand cela est possible)
- La pose de clôtures sur les limites séparatives et sur la limite sur rue
- La pose d'un portail manuel par logement
- La pose d'une BAL aux normes OPT sur rue

Pour les logements collectifs en immeuble :

- La démolition des extensions réalisées au fil du temps par certains locataires des logements individuels, sans autorisation (lot n° 00)
- La dépose des terrasses existantes (hors dalles) et leur reconstruction-extension
- Le déplacement de certains réseaux en lien avec les extensions et le remplacement des bacs à graisse par des BAG d'un volume supérieur
- La reprise ou la création d'une aire de stationnement collectif par paire d'immeubles (PALMIERS 1) ou par immeuble (PALMIERS 2)
- La pose de clôtures sur les limites séparatives et sur la limite sur rue
- En limite sur rue la pose d'un portail automobile motorisé aux normes NF et d'un portillon pour les piétons avec contrôle d'accès
- La création d'un local poubelles clos et couvert par paire d'immeubles (PALMIERS 1) ou par immeuble (PALMIERS 2)
- La pose en limite sur rue d'une batterie de BAL aux normes OPT

2.2 **Les travaux sur les espaces collectifs de la résidence**

Pour l'amélioration de l'existant il est prévu de créer des espaces extérieurs collectifs avec la réalisation de travaux d'aménagement, de soutènements et de paysage.

PALMIERS 1 :

- EC 1 - L'aire de stationnement collectif
- EC 2 - La Piazza et L'espace sécurisé de la servitude des deux conduites d'adduction primaire en eau potable de la ville de NOUMEA
- EC 3 - L'espace sécurisé autour du poste transformateur
- EC 4 - Le verger

PALMIERS 2 :

- EC 5 - L'espace vert collectif

2.3 Les travaux sur les espaces publics à rétrocéder

En vue de la rétrocession à la Ville de DUMBEA des espaces publics, il est prévu deux types de travaux :

Pour la rénovation du surfacique existant :

- Les revêtements des voies de circulation et des trottoirs
- La reprise des bordures
- La reprise des équipements de réseaux apparents
- Les reprises ponctuelles sur le réseau d'éclairage public
- Le dévoiement de portions de réseaux AEP et EU en vue de leur rétrocession

Pour l'amélioration de l'ensemble:

- EP 1 - La création de deux ralentisseurs sur la rue MARTINET qui relie PALMIERS III à travers PALMIERS 1
- EP 2 - La création d'une promenade piétonne le long de l'arroyo au Sud de PALMIERS 1
- EP 3 - La création d'une micro forêt urbaine dans l'impasse ROFFEY – PALMIERS 1



PALMIERS 2

PALMIERS 1

B – DECOMPOSITION DES MARCHES DE TRAVAUX EN SITE OCCUPE

1 - Tranches et délais

Les travaux se dérouleront en 3 tranches qui vont se succéder dans le temps. Chacune concerne un des espaces fonciers décrits à l'article A précédent:

- **Tranche ferme TF** : Travaux sur bâtiments et espaces privatifs – Délai de 12 mois :

- Démolition des constructions illicites
- VRD, terrassement dans les espaces privatifs (jardins, parkings)
- Extensions des terrasses et constructions des perrons et des locaux poubelle
- Ravalement (peinture extérieure)
- Clôtures, portails et portillons, espaces verts
- **Tranche conditionnelle 1** : Travaux sur les espaces collectifs de la résidence – Délai de 8 mois commun avec TC 2 :
 - VRD, Terrassements dans les espaces collectifs
 - Clôtures
 - Portails
 - Espaces verts, mobilier urbain
- **Tranche conditionnelle 2** : Travaux sur les espaces publics à rétrocéder – Délai de 8 mois commun avec TC 1 :
 - VRD, Terrassements
 - Espaces verts, mobilier urbain

2 - Découpage des marchés

Pour tenir compte de ce qui précède et du fait que les travaux se dérouleront dans un site occupé par des locataires répartis dans 18 bâtiments, les marchés de travaux sont ventilés comme suit :

MARCHES				LOTS		TRANCHES		
NBRE	DESIGNATION	SITES	TYPES	N°	DESIGNATION	T. F (HT)	T. C 1 (HT)	T. C 2 (TTC)
						Bâtiments et espaces privatifs	Espaces collectifs	Espaces publics
6	Extensions des terrasses et construction des perrons et LP							
1	marché Lot 00	Zones A-B-C-D Démolition des constructions illicites	CES	0	Démolition, déconstruction	334-01		
1	marché macro-lots zone A	Zone A - Palmiers 1 Extention terrasses, construction perrons Bâtiments A - B - C - D - J 21 logements duplex en bande	GE/EG	01A 01B 04-08A-08B 10 13 14 15 19	Fondat* profondes micropieux Déconstruction, Gros-œuvre Charpente-Couverture-Serrurerie Peinture Electricité Plomberie, sanitaires Menuiseries extérieures Revêtement sols et murs en carrelage	331-01 332-01 345-01 363-01 364-01 368-01 372-02 376-01		
1	marché macro-lots zone B	Zone B - Palmiers 1 Extention terrasses, construction perrons Bâtiments E - K - L - M - N 19 logements duplex en bande	GE/EG	01A 01B 04-08A-08B 10 13 14 15 19	Fondat* profondes micropieux Déconstruction, Gros-œuvre Charpente-Couverture-Serrurerie Peinture Electricité Plomberie, sanitaires Menuiseries extérieures Revêtement sols et murs en carrelage	331-02 332-02 345-02 363-02 364-02 368-02 372-03 376-02		
1	marché macro-lots zone C	Zone C - Palmiers 2 Extention terrasses, construction perrons Bâtiments P - R 10 logements duplex en bande	GE/EG	01A 01B 04-08A-08B 13 14 15 19	Fondat* profondes micropieux Déconstruction, Gros-œuvre Charpente-Couverture-Serrurerie Electricité Plomberie, sanitaires Menuiseries extérieures Revêtement sols et murs en carrelage	332-03 345-03 364-03 368-03 372-04 376-03		
1	marché macro-lots zone D	Zone D - Palmiers 1&2 Extention terrasses, construction LP Bâtiments F - G - H - I - O - Q 30 logements collectifs	GE/EG	01A 01B 04-08A-08B 13 14 15 19	Fondat* profondes micropieux Déconstruction, Gros-œuvre Charpente-Couverture-Serrurerie Electricité Plomberie, sanitaires Menuiseries extérieures Revêtement sols et murs en carrelage	331-3 332-4 345-04 364-04 368-04 372-05 376-04		
1	marché Lot 10	Zones A-B-C-D Ravalement des façades	CES	10	Peinture	363-01		
1	VRD, terrassements							
1	VRD, terrassement	Palmiers 1 & 2	GE/EG	02 03	VRD Terrassements	335-01 339-01	335-01 339-01	404-01 404-02
1 ou 3	Aménagement des espaces extérieurs							
1	Clôtures, portails, portillons manuels	Palmiers 1 & 2	CES / GE	08 C	Clôtures métalliques	382-01	382-01	
1	Portails, portillons automatiques	Palmiers 1 & 2		08 D	Portails et portillons automatiques	382-02		
1	Espaces verts et mobilier urbain	Palmiers 1 & 2		25	Aménagement d'espaces verts	381-01	381-01	404-03

CES Corps d'Etat Séparés
 GE Groupement d'entreprises
 EG Entreprise générale

Les entreprises soumissionnaires peuvent répondre à un ou plusieurs des 10 marchés proposés.

En cas d'offre multiple, l'entreprise devra apporter les éléments démontrant sa capacité à assurer concomitamment ces travaux, en particulier par ses moyens humains et matériels.

2-1 Marché du lot n° 00 - Démolition

Le marché en corps d'état séparé consiste en la démolition des constructions précaires et non autorisées (illicites) que certains locataires ont réalisé dans leurs jardins, telles que : extension de terrasse, cuisine extérieure, cabane de jardin, carport, etc.

Avant le démarrage des travaux sur chaque bâtiment, les locataires seront invités par le FCH à déconstruire ces constructions et évacuer les matériaux. Mais tous les locataires ne seront pas aptes à le faire.

C'est pourquoi le marché de démolition est créé et rémunéré au mètre.

Son volume sera adapté tout au long des travaux de la tranche ferme.

2-2 Marchés des macro-lots - Extension des Bâtiments / Perrons / Locaux Poubelles

Les 4 marchés en groupement d'entreprises relatifs aux macro-lots A/B/C/D concernent les extensions des bâtiments.

Ces travaux sont répartis géographiquement en 4 zones comme suit :



Ces macro-lots comportent chacun 7 lots; le lot n°01B inclue des travaux de déconstruction des terrasses existantes qui sont distincts des travaux du lot n°00.

2-3 Marché du lot Peinture (Ravalement des façades)

Ces travaux correspondent à du Gros Entretien, programmé par le FCH sur un budget différent. C'est pourquoi ce marché est isolé et globalisé.

Les entreprises soumissionnaires à ce marché pourront éventuellement rejoindre les groupements d'entreprises retenus sur les macro-lots.

2-4 Marché des lots VRD & Terrassement

Ce marché en groupement d'entreprises comporte 2 lots. Sa particularité est qu'il se déroulera dans les 3 espaces fonciers définis à l'article A :

- TF – Travaux sur espaces privatifs liés aux extensions de terrasses / perrons / locaux poubelles et aux aménagements de parking
- TC 1 - Terrassement et réseaux divers liés aux aménagements des espaces collectifs
- TC 2 – Terrassements et réseaux divers liés aux espaces publics (voiries à rétrocéder à la Ville) : Rénovation de la chaussée, revêtement des trottoirs

2- 5 Marchés des lots d'aménagement des espaces extérieurs

Trois marchés en corps d'état séparé recouvrent les travaux d'aménagement paysager et de mobilier urbain, et concernent également les 3 espaces fonciers définis à l'article A :

- TF - Travaux sur espaces privatifs des bâtiments : Jardins, revêtement des parkings, clôtures, BAL, portails, portillons
- TC 1 - Travaux sur les espaces collectifs de la résidence : Placette (revêtement, mobilier urbain), espace vert, parking collectif, verger, etc.
- TC 2 - Travaux sur les espaces publics (voiries à rétrocéder à la Ville) : Plantations d'alignement de la promenade piétonne, etc.

Les entreprises soumissionnaires à ces 3 marchés peuvent éventuellement proposer un marché en groupement d'entreprises.

C – PLANNING PREVISIONNEL, PILOTAGE, INSTALLATIONS DE CHANTIER, COMPTES PRORATA

1- Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'ensemble des travaux et des marchés a été établi par le prestataire de la mission OPC.

Ce planning prévisionnel est fourni à titre général pour que les entreprises qui seront retenues dans le cadre d'un marché comprennent les interactions avec les entreprises intervenant dans les autres marchés.

Cf. en annexe

Le planning définitif sera mis au point pendant la période de préparation des travaux.

2- Pilotage général de la tranche 1

Le prestataire OPC a été chargé par le FCH d'une mission de pilotage général de la tranche ferme (travaux sur les bâtiments et leurs espaces privatifs) et de la coordination entre les groupements d'entreprises des macro-lots, du lot terrassement – VRD, et les entreprises des aménagements extérieurs.

Les travaux des 2 tranches conditionnelles, ultérieures, seront pilotés par les groupements d'entreprises eux-mêmes.

3- Installations de chantier

Panneaux de chantier

Deux panneaux (Palmiers 1, Palmiers 2) seront fabriqués et installés pour la durée totale des travaux, par le mandataire d'un des macro-lot Bâtiments.

Le panneau de chantier de PALMIER 1 sera pris en charge par le titulaire de la ZONE A.

Le panneau de chantier de PALMIER 2 sera pris en charge par le titulaire de la ZONE C.

Ces panneaux seront implantés aux angles de la rue LAPEROUSE avec les rues MARTINET et CONSTANT.

Bureau de chantier, installations sanitaires

Le FCH mettra à disposition des entreprises pour toute la durée des travaux, un logement qui servira de bureau de chantier et qui sera pourvu d'un WC et d'une SDE. Les abonnements électriques et AEP seront à la charge du FCH.

Ce logement sera situé dans un bâtiment de Palmiers 1 (choix en cours).

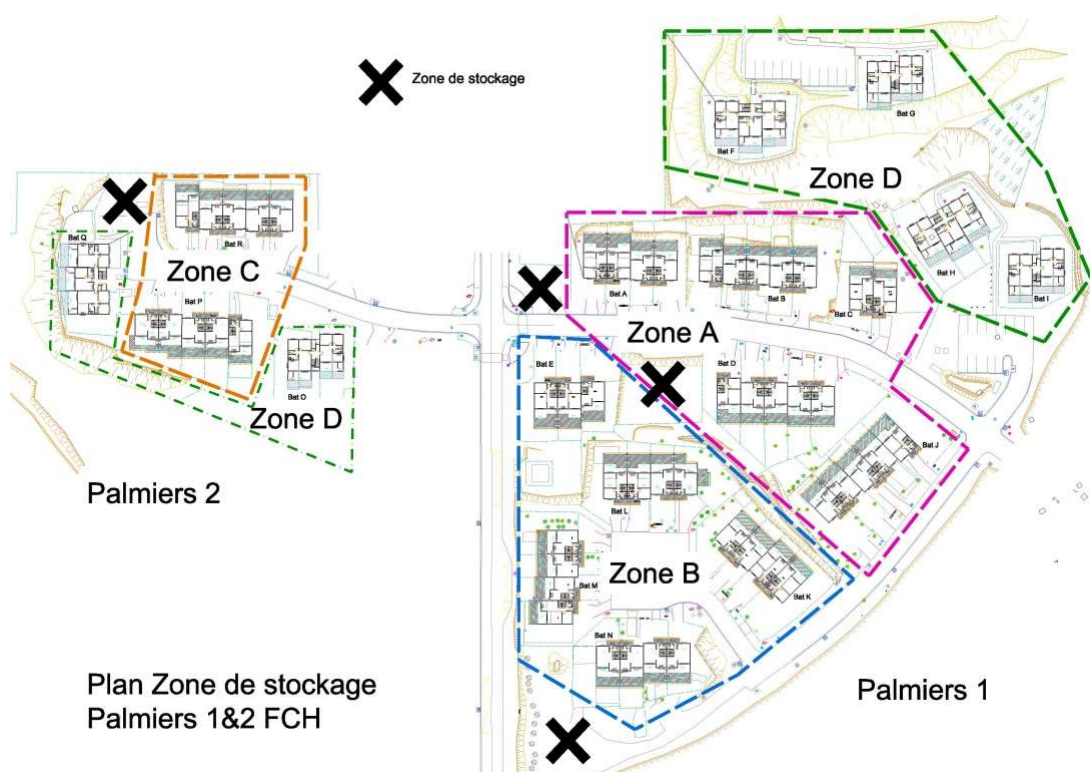
Les entreprises qui le souhaitent pourront installer en supplément, des WC chimiques mobiles pour leur personnel.

Zones de stockage des matériaux / matériels des entreprises

Le FCH propose 4 zones qui seront mises à disposition durant le chantier et accessibles à l'ensemble des intervenants des différents lots. Zone pour le stockage du matériel et pour l'installation des zones tri avec les bennes.

Une clôture pourra être prévue afin de sécuriser chaque zone. Frais de mise en place à déterminer en début de chantier avec le pilote.

Possibilité de mise en place de containers individuels par les entreprises.



Gestion des déchets de chantier

Chaque Mandataire ou titulaire de marché assurera la fourniture de bennes pour les déchets de ces propres prestations ainsi que le règlement des frais afférents à la gestion, au suivi des déchets et des frais associés (traçabilité des déchets via un tableau de suivi et BSD).

Il pourra être envisagé un accord entre les mandataires et les titulaires de l'ensemble des marchés, pour une gestion commune des déchets avec gestion par compte prorata.

AEP

Mise en place de compteurs d'eau avec des points répartis suivant les zones d'intervention, aux frais du mandataire de chaque macro-lot des zones A –B –C -D.

L'accessibilité sera laissée aux lots démolition, Peinture, VRD terrassement et Clôture. Les frais engagés feront l'objet d'une convention rédigée par le mandataire de chaque groupement, avec l'assistance de l'OPC. Ces conventions seront mises en place pendant la période de préparation de chantier.

Electricité

La production électrique sera prévue individuellement par chaque lot (groupe électrogène individuel).

Sécurité des installations de chantier

Les entreprises et les groupements se doivent d'intégrer dans leurs prix et leurs prestations, la mise en sécurité de leurs installations (clôtures, vidéo-protection, éclairage dissuasif, gardiennage, etc.).

4- Comptes prorata

La gestion des comptes prorata sera réalisée par les mandataires de chaque groupement, avec l'assistance de l'OPC.

D – COORDINATION AVEC LES LOCATAIRES

1- Coordination mensuelle

Le FCH a chargé un prestataire, dénommé Assistant à Maîtrise d'Usage, d'une mission de coordination avec les locataires du site, relative aux travaux concernant les bâtiments et leurs espaces privatifs (tranche ferme d'une durée de 12 mois).

Ce prestataire assurera mensuellement des réunions d'information des locataires, afin d'expliquer les grandes étapes de travaux à venir, et faire le lien en retour avec le FCH.

2- Coordination à fréquence rapprochée (quotidienne, hebdomadaire)

La coordination rapprochée avec les locataires sera à la charge des entreprises mandataires des groupements intervenant sur les différents sites.

Cette coordination consistera à réaliser et actualiser une fiche d'intervention hebdomadaire relative à chaque bâtiment en travaux.

Ces fiches seront affichées sur un panneau d'affichage installé le temps des travaux sur le bâtiment, par les soins du mandataire de chaque macro-lot.

Ces fiches pourront également être distribuées hebdomadairement dans les boîtes aux lettres des locataires concernés.