



## Opération de réhabilitation de la résidence Riverstar – Rivière-salée Nouméa

---

*Pièce n°4 – Programme de l'Opération*

**N° de marché : N°21320-2025-01-213**

**Marché privé de Maîtrise d'Œuvre**

**Titulaire : Nom**

## Table des matières

<b>ARTICLE 1 – CONTEXTE DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DE LA REISDENCE .....</b>	<b>3</b>
2.1 Situation de l’opération .....	3
2.2 Plan parcellaire .....	4
<b>ARTICLE 3 – DESCRIPTION TECHNIQUE DE LA RESIDENCE .....</b>	<b>5</b>
? Travaux importants réalisés récemment sur la résidence :.....	6
<b>ARTICLE 4 – REGLEMENT D’URBANISME– DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS .....</b>	<b>6</b>
4.1 Règlement des zones .....	6
4.2 Voirie et réseaux .....	7
? Assainissement .....	7
? Adduction en eau potable .....	7
? Alimentation électrique et téléphonique .....	7
? Accès et Stationnement.....	7
<b>ARTICLE 5 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>8</b>
5.1 Répartition et typologies demandées .....	8
5.2 Périmètre des travaux.....	8
5.3 Coût d’objectif des constructions .....	9
<b>ARTICLE 6 – CONCERTATION ET CONPTION PARTICIPATIVE .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 7 – PLANNING PREVISIONNEL .....</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXES AU PROGRAMME .....</b>	<b>10</b>

## ARTICLE 1 – CONTEXTE DU PROJET

Située dans le quartier de Rivière-Salée, la résidence RIVERSTAR, construite au début des années 70 comprend 7 bâtiments similaires dont 4 ont été édifiés pour le compte du Fonds Social de l'Habitat, 1 pour la Province Sud, 1 pour le territoire de Nouvelle-Calédonie et 1 pour la société Enercal. Aujourd'hui le Fonds Calédonien de l'Habitat est désormais propriétaire de tous les immeubles.

L'ensemble immobilier est resté dans un environnement urbain proche assez stable tout en bénéficiant de l'essor du quartier en termes de services, commerces, accès routiers, transports. Aujourd'hui et malgré les destructions liées aux émeutes de 2024, la résidence est située à moins de 500 m du centre de Rivière Salée, bénéficiant d'une position dominante sur le secteur avec des abords largement végétalisés, proche de la ligne principale de transport en commun, d'infrastructures sportives, écoles, lycée.

Malgré un turn-over assez faible qui semble confirmer l'attractivité urbaine du secteur, la résidence RIVERSTAR souffre de problématiques récurrentes qui ne favorisent pas la venue de nouveaux locataires.

Le Fonds Calédonien de l'Habitat s'est donc engagé dans un projet de réhabilitation de la résidence dans le but d'améliorer la qualité de vie et d'offrir de meilleures conditions de logement aux habitants de ce quartier.

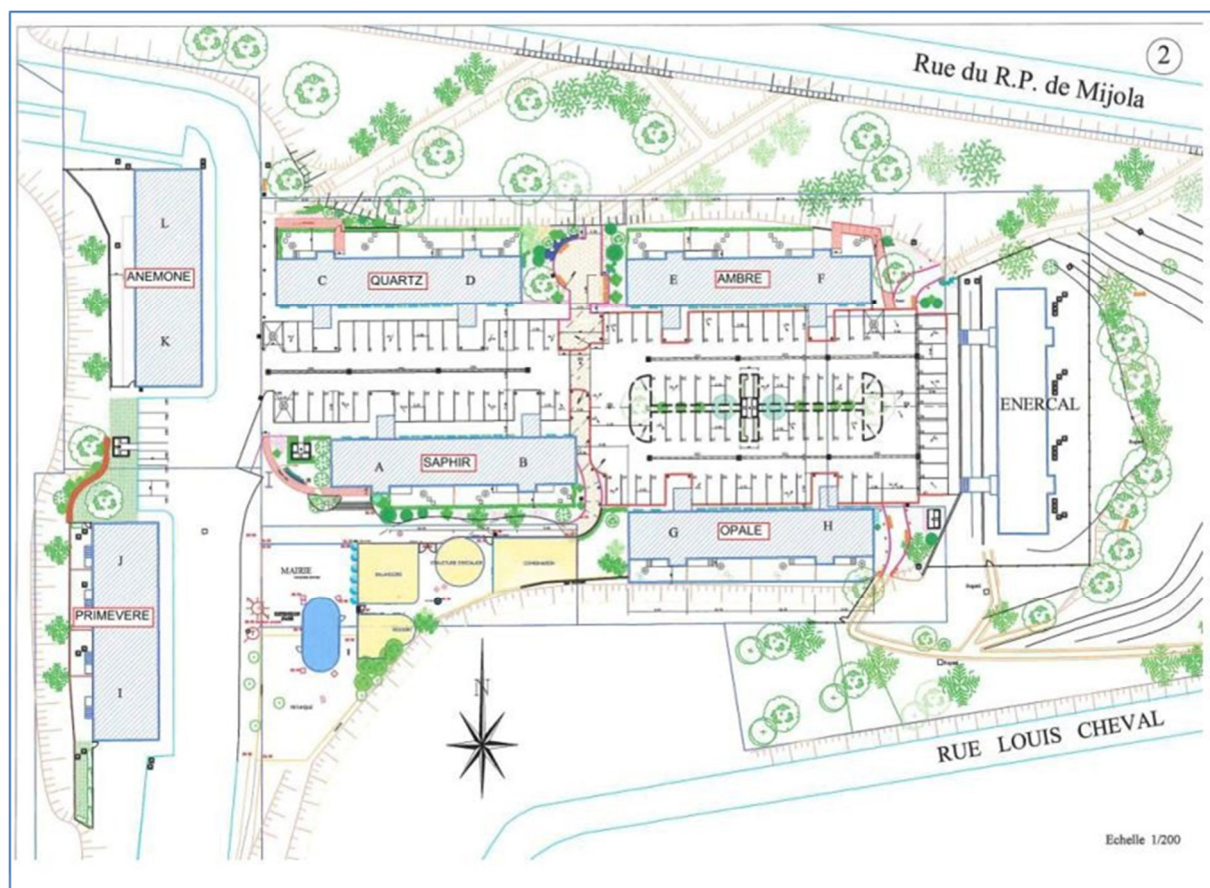
Ce projet s'articule autour de 3 axes forts :

- Le réaménagement des extérieurs au sens large, c'est-à-dire en prenant en compte les espaces verts bordant le site afin de les requalifier au sein du quartier et améliorer les usages constatés (cheminement, jardins vivriers, espaces de rencontre, parc de jeux). Ce réaménagement devra s'appuyer sur un travail partenarial avec les résidents, les voisins immédiats, la Mairie et les forces de l'ordre.
- La réhabilitation des bâtiments, parties communes et logements, afin de les approcher des standards actuels en termes d'aménagement, de performance, d'équipements et de sécurisation – tout en retravaillant la distribution dans l'optique d'offrir des terrasses à tous nos locataires et créer des logements accessibles aux PMR.
- La réalisation d'une concertation exemplaire visant à coconcevoir de manière durable la métamorphose de ce grand ensemble

## ARTICLE 2 – SITUATION ET CARACTERISTIQUES DE LA REISDENCE

### 2.1 Situation de l'opération





## 2.2 Plan parcellaire

L'assiette foncière de la résidence est composée de 4 parcelles cadastrales, les lots 1422, 1355, 1395 et 625 pour une superficie totale de 1ha 36ca. A l'entrée de la résidence, un faré et un parc de jeux ont aussi été édifiés sur une parcelle communale numérotée 1356.

BATIMENTS	Immeubles	Nombre de logements	Typologie	Parcelles	n° inventaire cadastral	Superficie
SAPHIR	AB	16	8 F3 / 8 F4	1395	650540-1591	67a 43ca
QUARTZ	CD	16	8 F3 / 8 F4			
AMBRE	EF	16	8 F3 / 8 F4			
OPALE	GH	16	8 F3 / 8 F4			
PRIMEVERE	IJ	16	10 F3 / 6 F4	1355	650540-1426	13a 86ca
ANEMONE	KL	16	10 F3 / 6 F4	1422	650540-1521	33a 39ca
EMERAUDE (ENERCAL)	MN	16	8 F3 / 8 F4	625	650540-2560	21a 40ca

Faré / Parc de jeux		-		1356	650540-1467	8a 97ca
<b>7 bâtiments</b>		<b>112 logements</b>	<b>60 F3 / 52 F4</b>	<b>5 parcelles</b>		<b>1ha 45a 05ca</b>

*Cf. en annexe : Plan parcellaire (format DWG)*

### ARTICLE 3 – DESCRIPTION TECHNIQUE DE LA RESIDENCE

L'ensemble immobilier construit dans les années 1970 est dans un bon état général avec des bâtiments qui ne présentent pas de désordres majeurs. La résidence hors bâtiment ANEMONE a fait l'objet d'une première opération de requalification entre 2002 et 2005 qui comprenait :

- Le reconditionnement des communs (cages d'escalier, celliers, locaux poubelles)
- Le traitement des façades (étanchéité, peinture, auvent, maçonnerie et ferronnerie des balcons, éléments décoratifs)
- La végétalisation des pieds d'immeubles
- L'enfouissement des réseaux
- Le traitement des parkings (assainissement, réfection, végétalisation)
- La création de jardins privatifs à l'arrière des immeubles pour les appartements en rez-de-chaussée, et de celliers pour les immeubles Anémone et Primevère
- La construction de locaux poubelles
- La végétalisation et la gestion des cheminements piétons.

L'immeuble ANEMONE, après rachat par le FCH en 2011, a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2015 avec la création de terrasses bois en façade arrière et la rénovation des logements afin que leur prestation corresponde au cahier des charges du FCH. En conséquence du vieillissement prématuré de la structure bois des terrasses, elles ont dû être démolies puis reconstruites en béton en 2025. Les intérieurs des appartements seront à nouveaux rénovés suite aux dégradations occasionnées lors des émeutes et ne font pas compris dans l'opération de réhabilitation. La façade principale, le pignon Sud ainsi que les abords de l'immeuble pourraient cependant être rénovés pour s'intégrer dans la requalification de l'ensemble immobilier.

#### **Diagnostic structure :** ( cf *Diagnostic structure bâtiment Enercal et étude faisabilité Archipel* )

L'immeuble Emeraude (Enercal) ne présente pas de désordres structurels majeurs. L'étanchéité de la toiture-terrasse devra faire l'objet d'une rénovation complète pour palier aux problèmes d'infiltration pouvant altérer les aciers du plancher béton. Les aciers des passerelles d'accès devront aussi être traités.

Les bâtiments Quartz, Ambre, Opale et Saphir ont bien été entretenus et ne présente pas de désordres structurels apparents. Le revêtement d'imperméabilisation de façade a également très bien joué son rôle puisque nous n'avons pas constaté de dégradation notable des bétons. Les structures sont saines et ne nécessiteront pas de travaux lourds.

Le bâtiment Anémone présente une fissuration horizontale à chaque niveau de plancher. Cette fissuration a fait l'objet d'une reprise par bande armée en surépaisseur du revêtement d'imperméabilisation. Une intervention de reprise du pignon est à prévoir.

L'immeuble Primevère présente des dégradations structurelles importantes au niveau des balcons. Les nez de dalles laissent apparaître les armatures du béton, on constate un affaissement important des planchers. Un renforcement par poutre métallique a été mis en œuvre, cette solution provisoire n'est pas pérenne. Une réflexion intégrant la structure est à mener sur ce bâtiment.

#### **Diagnostic amiante :** ( cf *Diagnostic amiante Kawana Conseil* )

L'ensemble des bâtiments hors Anémone comprennent des conduits vide-ordures et de ventilation en fibrociment contenant vraisemblablement de l'amiante. Hormis ces composants, le diagnostic ne met pas en évidence d'autres matériaux contenant de l'amiante.

#### **Diagnostic plomb :** ( cf *Diagnostic plomb Kawana Conseil* )

Le diagnostic plomb a permis de repérer des peintures contenant du plomb au niveau des garde-corps métalliques des cages d'escalier et des balcons sur l'ensemble des bâtiments hors Anémone.

#### **Diagnostic étanchéités toitures-terrasses :** ( cf *Rapport d'expertise DBI* )

Bien que rénovées entièrement en 2019, les étanchéités des toitures-terrasses des bâtiments Primevère, Opale et Saphir présentent des malfaçons occasionnant des infiltrations dans les logements. Ces désordres devront être mesurés et traités dans le cadre de la réhabilitation de la résidence. La toiture terrasse de l'immeuble Emerald devra être rénovée en totalité.

#### **Note sécurité incendie des cages d'escalier :** ( cf *Note Secuprev* )

La stabilité et le degré coupe-feu des structures des bâtiments devront être vérifiées et mises aux normes. Les cages d'escalier dépourvues d'exutoires de désenfumage devront aussi être mises aux normes en privilégiant la mise à l'air libre des cages d'escalier non exposées aux intempéries.

#### **Travaux importants réalisés récemment sur la résidence :**

Les grands travaux réalisés sur cette résidence depuis 5 ans sont :

- La réfection des étanchéités des toitures terrasses de PRIMEVERE, QUARTZ, SAPHIR, OPAL, AMBRE
- La pose de CES thermosiphon pour tous les logements sur PRIMEVERE, QUARTZ, SAPHIR, OPAL, AMBRE
- Le confortement du talus en façade arrière de l'immeuble PRIMEVERE
- La réfection des terrasses et des intérieurs des logements de l'immeuble ANEMONE

## ARTICLE 4 – REGLEMENT D'URBANISME– DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1 Règlement des zones

Le foncier est situé dans la zone UB3 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa. Cette zone a une vocation dominante d'immeubles collectifs et il y est principalement autorisé de la réhabilitation et des extensions limitées. Des dispositions y sont cependant prévues en cas de renouvellement urbain (Extrait du rapport de présentation du PUD).

**Zone UB3,** zone résidentielle de grands ensembles :

Y sont autorisées :

- Les extensions de constructions existantes à usage de d'habitation et les opérations de renouvellement urbain à usage d'habitation.
- Les constructions et extensions à usage de commerces, bureaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone compatibles avec l'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les principales prescriptions du règlement d'urbanisme sont les suivantes :

- ✓ **Hauteur maximale des constructions :**
  - règle générale 6.40 mètres, sans dépasser R+1.

- règles particulières : la hauteur des extensions à usage d'habitation correspond à celle du bâtiment existant. Pour les opérations de renouvellement urbain, la hauteur des constructions est portée à 12.00 mètres et R+2+attique.

✓ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'emprise publique.

✓ Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions sont implantées à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'emprise publique.

✓ Emprise au sol : Pour les opérations de renouvellement urbain, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface de la propriété foncière.

✓ COS : non règlementé

✓ Aspect et éléments extérieurs : les extensions des constructions à usage d'habitat peuvent être réalisées dans une épaisseur maximale de 3.50mètres autour du bâti existant.

✓ Espaces libres : 45% minimum pour les opérations de renouvellement urbain.

**Les présentes indications ne sont pas exhaustives ; le MOE prendra l'attache des services publics compétents afin de recueillir les informations complémentaires.**

#### 4.2 Voirie et réseaux

Les voiries et trottoirs sur le terrain sont dans un état moyen. Les divers travaux d'aménagement conduiront à la réfection complète des voiries et abords. En concertation avec les concessionnaires concernés, le concepteur prévoira la remise en état du génie civil et des réseaux.

##### Assainissement

La résidence est raccordée au réseau séparatif de la ville et les eaux usées sont traitées à la STEP de Rivière-Salée.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de ruissellement et garantir l'écoulement des eaux pluviales de toiture dans le réseau collectif.

*Cf. en annexe : « plan récolement VRD et diagnostic assainissement ETEC »*

##### Adduction en eau potable

Les cuves bétons présente en toiture et anciennement utilisées pour stocker de l'eau potable devront être démolies pour résoudre les problèmes d'infiltrations.

*Cf. en annexe : « plan AEP »*

##### Alimentation électrique et téléphonique

L'ensemble des réseaux secs ont été enfouis lors de la rénovation de la résidence courant 2005. Les bâtiments ne sont pas raccordés à la fibre optique. Les concessionnaires devront être consultés dans le cadre du projet.

*Cf. en annexe : « plan Electricité - Téléphone »*

##### Accès et Stationnement

La résidence est desservie par la rue du Révérend Père MIJOLA qui connecte directement avec la SAV EXPRESS ou le centre de Rivière-Salée ce qui en fait un axe très fréquenté par les riverains. La proximité de la voie MIJOLA des bâtiments Primevère et Anémone occasionne des nuisances importantes (circulation routière, bruit, pollution) et rend les accès aux immeubles peu sécurisants. De plus l'entretien de la voirie est assuré par le FCH sur son emprise foncière. La rétrocession de cette voie est souhaitée par le FSH.

Le site dispose de 150 places de stationnement situées au pied des logements, ce qui crée également des nuisances liées à la proximité. La position et l'emprise des parkings devront être retravaillés. Le nombre d'emplacements de stationnement devra être vérifié par le Maître d'œuvre auprès des services municipaux.

La maîtrise d'œuvre a pour objectif de proposer une solution de dévoiement de la voirie pour l'éloigner des bâtiments d'habitation et dans l'optique d'une rétrocession de la voirie, l'ensemble des travaux devra être validé par les services de la ville de Nouméa.

## ARTICLE 5 – OBJECTIFS DE PROGRAMMATION

### 5.1 Répartition et typologies demandées

La répartition des typologies attendues doit tendre vers 30% F2, 40% F3 et 30% de F4 dont environ 6F3 au RDC accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Typologies des logements	Nombre
F2	34
F3	45
F4	33
<b>Total</b>	<b>112 logements</b>

Les surfaces moyennes des logements devront être proche des valeurs suivantes :


- F2 : 40 m<sup>2</sup> de SHAB pondérée
- F3 : 70 m<sup>2</sup> de SHAB pondérée
- F4 : 80 m<sup>2</sup> de SHAB pondérée

### 5.2 Périmètre des travaux

La réhabilitation doit permettre à l'ouvrage de se conserver le plus longtemps possible dans les conditions initiales, afin de limiter les charges d'exploitation et d'entretien. Les matériaux utilisés à l'extérieur seront stables dans le temps, et les contraintes qu'ils subiront seront les plus faibles possibles afin de diminuer le vieillissement prématuré des matériaux.

Dans le choix du maître d'ouvrage, la durabilité des équipements de second œuvre (revêtements divers, menuiseries, quincaillerie, etc.) sera prise en compte.


L'équipe de maîtrise d'œuvre devra étudier la démolition partielle ou complète de l'immeuble Quartz afin de faciliter le dévoiement de la voirie d'accès dans l'objectif de la rétrocéder à la commune.

 Extérieurs des bâtiments :

Le projet de réhabilitation prévoira le réaménagement des espaces de parkings pour éloigner les véhicules des façades des bâtiments, permettre la création de cheminements piétons sécurisés pour l'accès aux logements, la création d'espaces verts pour atténuer l'effet de chaleur du parking, la résidentialisation par bâtiment pour casser l'effet de masse de la résidence et créer des jardins privatifs pour les appartements du RDC. Le maître d'œuvre devra poursuivre les réflexions de résidentialisation et de privatisation des espaces en accord avec les principes détaillés ci-dessous :

- Accès aux bâtiments par le hall avec contrôle d'accès, en liaison avec les cheminements piétons PMR privés ainsi que les stationnements,
- Privatisation et résidentialisation des bâtiments avec clôtures (murets surmontés de clôture rigide ou grille de type ferronnerie en limite de propriété) avec portails et portillons à contrôle d'accès par serrure ou commande GSM et badge ( à définir avec le Maître d'Ouvrage),
- Création et/ou modification de jardins privatifs clôturés pour les logements du RDC, avec portillons d'accès et point d'eau,

- Création de jardins partagés, avec robinet d'eau et aménagement d'un local de stockage dédié (outils, engrais, terreau...) sera à étudier avec les services communaux, étudier la faisabilité de récupérer les eaux pluviales pour permettre l'irrigation de ces jardins et espaces verts communs et privés de la résidence.
- Positionnement des boîtes aux lettres en limite de propriété à proximité des entrées de résidence et accessibles aux PMR (cf. recommandations OPT),
- Création d'aires de stockage d'ordures ménagères extérieures, zone de dépôts des encombrants, en limite de propriété et accessible aux PMR,
- Création d'aire de détente et de partage intergénérationnel (banc, table de jeux... : projet de co-construction à mener avec les locataires),
- Sécurisation des talus rocheux si nécessaire sur le bâtiment Emeraude.

 Les parcelles communales accueillant le faré et l'ancien parc de jeux font parties du périmètre des études. Le réaménagement de ces espaces devra être étudié en partenariat avec les services communaux. Parties communes / cages d'escalier :

Les halls d'entrée seront à retravailler afin de marquer l'entrée des bâtiments. Il s'agit de recréer une entrée accueillante et conviviale en redonnant plus de transparence et de luminosité à ces espaces.

Les halls devront être sécuriser avec la mise en place de portes type CIBOX équipées de contrôle d'accès GSM et système de badge.

Les cages d'escalier seront remises aux normes en termes d'accessibilité, de sécurité incendie, de sécurité des personnes. L'équipement électrique sera de type anti-vandalisme avec détection pour éviter les interrupteurs.

Les sols et murs, garde-corps, placards techniques seront complètement rénovés avec des matériaux résistants aux usages intensifs. Le Maître d'œuvre proposera une option de pose de carrelage anti-tags sur 2m de hauteur au niveau des halls d'entrée et cage d'escalier.

#### Logements :

Le projet prévoira la création de logement accessible aux PMR au RDC y compris emplacement de stationnement.

L'ensemble des appartements seront rénovés complètement afin de les mettre en adéquation avec le cahier des charges locatif du FCH et aux normes des concessionnaires.

Sur chaque logement, une terrasse sera créée en façade ou une loggia dans le bâti existant,

Dans l'optique de confort supplémentaire, la mise en place de persiennes coulissantes est à prévoir devant les fenêtres des chambres

La ventilation des logements sera améliorée notamment pour les SDE et pièces borgnes ou l'emplacement des bouteilles de gaz. Les logements seront équipés de ventilation haute et basse afin de favoriser la ventilation permanente.

Le Maître d'œuvre devra étudier la possibilité d'ajouter en toiture terrasse des installations photovoltaïque collective dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique de la résidence et favoriser l'autoconsommation des logements et parties communes. Le bâtiment Enercal sera équipé de chauffe-eau solaire en thermosiphon en toiture complété si possible par une installation photovoltaïque collective.

### 5.3 Coût d'objectif des constructions

Le coût d'objectif de la construction, hors foncier, honoraires, ouvrages de soutènement et fondations profondes mais comprenant les terrassements, fondations, VRD, aménagements extérieurs, est de **1 400 000 000 Frs.**

Les éventuels ouvrages de soutènement et fondations profondes seront estimés en phase APD.

### 5.4 Décomposition de l'opération

Le Fonds Calédonien de l'Habitat aura recours à la loi de défiscalisation outre-mer pour le montage financier de l'opération. Le cadre fiscal pour les immeubles détenus depuis plus de 20 ans étant distinct de celui des acquisitions récentes, le projet sera scindé en 2 opérations distinctes et le maître d'œuvre devra assister le maître d'ouvrage pour le montage de 2 dossiers de demande d'agrément fiscal.

### 5.5 Phasage des travaux

Les travaux se dérouleront en 2 phases successives se déclinant comme suit :

Phase 1 : bâtiments SAPHIR, OPALE, QUARTZ, SAPHIR, EMERAUDE y compris parkings et extérieurs

Phase 2 : bâtiments PRIMEVERE, ANEMONE et voirie d'accès

Ce phasage est donné à titre indicatif. Il devra être confirmé dès les premières phases d'études.

**L'ensemble des logements seront libérés de leurs occupants avant le démarrage des travaux.**

**Un logement témoin, livré très en amont afin de favoriser la démarche de concertation, est envisagé.**

## ARTICLE 6 – CONCERTATION ET CONCEPTION PARTICIPATIVE

Pour garantir l'approbation du projet par tous, cette opération s'inscrit dans une démarche de conception participative, qui permettra d'impliquer les futurs occupants et les acteurs locaux dans le processus de décision. L'objectif de cette démarche est de créer des espaces qui répondent réellement aux besoins des usagers et de renforcer le lien social dans la communauté.

- **Sensibilisation des habitants** : Informer les locataires sur les enjeux du projet, les objectifs de la réhabilitation et le processus de co-conception. Cela peut se faire via des réunions d'information sur site, des lettres d'invitation ou des vidéos explicatives.
- **Ateliers thématiques** : Organiser des ateliers avec les locataires, chacun étant centré sur une problématique précise (ex : rénovation énergétique, aménagement des espaces extérieurs, sécurité, services partagés). Ces ateliers peuvent inclure des discussions, des sondages interactifs, et des esquisses de projets.
- **Cartographie des besoins** : Encourager les locataires et les acteurs locaux à exprimer leurs priorités à travers des cartes ou des représentations visuelles de l'espace. Par exemple, quelles zones de la résidence doivent être mieux éclairées, où doivent être placées les locaux poubelles, les emplacements de jeux.
- **Proposition d'aménagements concrets** : À partir des retours des habitants et des acteurs locaux, proposer des esquisses ou des maquettes (physiques ou numériques) des nouveaux aménagements, que les parties prenantes pourront commenter et ajuster. Cela peut concerner aussi bien les espaces privés (logements) que les espaces collectifs (cour intérieure, halls, etc.).

**Un logement témoin devra être réalisé en fin de phase APS afin de recueillir les retours des locataires sur les aménagements envisagés. Ce logement pourrait servir de « maison du projet ».**

## ARTICLE 7 – PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel études/travaux de cette opération est le suivant :

- 13 mois d'études à compter de la notification du marché
- 24 mois de travaux pour la phase 1 et 12 mois pour la phase 2 (hors intempéries)

## ANNEXES AU PROGRAMME

1 - Plan de récolement de la résidence

2 - Etude faisabilité

3 - Cahier des charges « logements locatifs » du FCH

4 - Plans des réseaux publics

5 - Diagnostics

6 - Etude géotechnique G1

---

Fait à Nouméa, le JJ/MM/AAAA en un (1) exemplaire original

**Le titulaire <sup>(1)</sup> :**

(1) Le nom de la personne apposant sa signature est reproduit en lettres capitales sous sa signature qui est précédée de la mention « Lu et Approuvé » + tampon

**Le Maître de l’Ouvrage Délégué :**

Pour la Directrice Générale Déléguée du F.C.H. et par  
délégation,

Le Directeur Technique  
*Etienne VELUT*