ONTABO INGENIERIE

NOTE TECHNIQUE

Planning prévisionnel de la tranche ferme - DCE

Réhabilitation partielle du bâtiment Vignon - Préfecture de Guyane

Maître d'ouvrage	Préfecture de Guyane
Maîtrise d'œuvre	Montabo Ingénierie
Objet	Planning prévisionnel d'exécution de la tranche ferme
Référence temporelle	J0 = date effective de lancement de la consultation
Mise à jour	Planning exprimé en délais relatifs : retour des offres J+21, analyse J+21 à J+24, notification visée J+28, démarrage J+45 et fin prévisionnelle de la tranche ferme J+120.

1. Objet de la note

La présente note technique a pour objet de définir le planning prévisionnel de la tranche ferme du DCE relatif aux travaux de réhabilitation partielle du bâtiment Vignon de la Préfecture de Guyane en utilisant des jalons exprimés en délais relatifs. Cette présentation permet de conserver le même enchaînement opérationnel en cas de glissement de la date effective de lancement de la consultation.

La tranche ferme porte sur les travaux de rénovation des sanitaires du R+1 et du R+2 ainsi que sur les travaux de mise en conformité de la gaine d'ascenseur. La rénovation de l'escalier de secours et des bureaux des naturalisations constitue la tranche optionnelle, destinée à être affermie ultérieurement après consolidation budgétaire. La présente note détaille principalement le planning de la tranche ferme et précise, en fin de document, le principe de délai retenu pour la tranche optionnelle.

Le phasage technique précédemment arrêté pour la zone ascenseur est conservé, avec traitement successif des niveaux RDC, R+1, R+2 et R+3. Afin de ne pas figer le planning sur des dates calendaires susceptibles d'évoluer, l'ensemble des jalons est désormais exprimé à partir de J0, correspondant à la date effective de lancement de la consultation.

2. Rappel des décisions issues de l'APD

Lors de la présentation de l'APD, le maître d'ouvrage a arrêté le principe d'un phasage en deux temps. Le marché est désormais structuré en une tranche ferme comprenant les sanitaires et la gaine d'ascenseur, et une tranche optionnelle portant sur la cage d'escalier de secours et les bureaux des naturalisations, qui pourra être affermie ultérieurement après consolidation budgétaire.

Le marché reste organisé en deux lots : un lot 1 « Installation, désamiantage, gros œuvre » et un lot 2 « Travaux de corps d'état secondaires », chacun comprenant les prestations correspondant à la tranche ferme et, le cas échéant après affermissement, à la tranche optionnelle.

Les travaux bruyants, les opérations liées à l'amiante et les interventions impactant les circulations devront être réalisés hors présence des agents, ou en horaires adaptés. Les zones de travaux devront être isolées, calfeutrées, balisées et contrôlées afin d'éviter tout empoussièrement des locaux et de maintenir la continuité de service.

3. Éléments transmis par le maître d'ouvrage et recalage de la séquence ascenseur

Le planning transmis par le maître d'ouvrage à la suite de la réunion avec OTIS prévoit notamment une validation de commande, une période de commande et de fabrication de la nouvelle cabine, une phase d'expédition, une opération de désamiantage, des contrôles, une dépose de l'ancien appareil puis l'installation de la nouvelle cabine dans une phase ultérieure.

Après analyse, la durée initialement prévue pour la partie désamiantage / gros œuvre au droit de la gaine apparaît trop courte au regard du nombre de niveaux concernés. La gaine comporte des interventions au rez-de-chaussée, R+1, R+2 et R+3. Les opérations doivent donc être phasées niveau par niveau, avec réalisation concomitante du désamiantage et des travaux de gros œuvre / maçonnerie / interfaces techniques associés.

La séquence ascenseur est donc recalée sur une durée d'environ deux mois, de J+56 à J+117, pour permettre le traitement successif des quatre niveaux, les contrôles, les restitutions intermédiaires et les reprises nécessaires avant intervention de l'ascensoriste pour la dépose de l'ancien appareil.

4. Jalons de consultation et d'exécution retenus

Jalon	Date prévisionnelle	Observation
Transmission / finalisation du DCE	Avant J0	Finalisation des pièces techniques et administratives avant mise en ligne.
Lancement de la consultation	J0	Point de référence de l'ensemble du planning relatif.
Retour des offres	J+21	Clôture de la consultation et engagement immédiat de l'analyse.
Analyse et mise au point des offres	J+21 à J+24	Analyse concentrée afin de préserver le démarrage chantier.
Notification aux entreprises	Objectif J+28	Point de départ de la préparation opérationnelle et réglementaire.
Démarrage chantier	J+45	Démarrage des installations, protections, documents réglementaires et préparation des zones.
Fin des travaux / clôture opérationnelle	J+120	Échéance prévisionnelle de clôture de la tranche ferme à compter de J0.

Référence temporelle : J0 correspond à la date effective de lancement de la consultation. Les expressions J+n sont données en jours calendaires et se décalent automatiquement avec J0, sous réserve des délais réglementaires incompressibles applicables aux procédures administratives et aux travaux amiante.

5. Planning prévisionnel d'exécution recalé

Le planning ci-dessous est établi en délais relatifs à compter de J0. Le démarrage du chantier est prévu à J+45 et la clôture opérationnelle de la tranche ferme à J+120. Il devra être confirmé par les entreprises dans leurs plannings d'exécution et validé avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, le coordonnateur SPS, l'APAVE, les services occupants et l'ascensoriste.

Période	Phase	Zone / lots concernés	Travaux principaux	Contraintes particulières
J+45 à J+53	Installation / préparation	Lots 1 et 2	Base vie, PIC, protections, balisage, calfeutrage, inspection commune, PPSPS, plans, fiches techniques, modes opératoires, préparation des zones sanitaires et ascenseur.	Aucun démarrage effectif sans validation des accès, protections, documents SPS et documents amiante.
J+56 à J+67	Ascenseur - Niveau RDC	Lot 1	Désamiantage du niveau concerné et travaux GO / maçonnerie / interfaces techniques associés : préparation, traitement réglementaire, premières adaptations et reprises localisées.	Travaux hors présence des agents si nécessaire. Contrôles et restitution de la zone traitée avant poursuite des opérations.
J+70 à J+81	Ascenseur - Niveau R+1	Lot 1	Désamiantage du niveau R+1 et travaux GO / maçonnerie /	Coordination avec les circulations maintenues et les

			interfaces techniques associés, selon mode opératoire validé.	contraintes de fonctionnement de la Préfecture.
J+84 à J+95	Ascenseur - Niveau R+2	Lot 1	Désamiantage du niveau R+2 et travaux GO / maçonnerie / interfaces techniques associés, avec contrôles au fur et à mesure.	Maintien strict de l'isolement de la zone. Aucun autre corps d'état dans la zone avant restitution.
J+98 à J+109	Ascenseur - Niveau R+3	Lot 1	Désamiantage du niveau R+3 et travaux GO / maçonnerie / interfaces techniques associés.	Séquence à coordonner avec les rejets, gaines, extracteurs et sujétions acoustiques.
J+112 à J+117	Contrôles, reprises et restitution gaine	Lot 1	Contrôles finaux, contrôles visuels, mesures réglementaires si requises, nettoyage fin, reprises ponctuelles et mise à disposition de la gaine pour l'ascensoriste.	La dépose de l'ancien ascenseur ne pourra intervenir qu'après validation des restitutions nécessaires.
J+119 à J+120	Interface ascensoriste / opérations finales	Ascensoriste avec coordination lot 1	Fenêtre de coordination après restitution de la gaine. Dépose de l'ancien appareil à engager uniquement après validation des restitutions et selon disponibilité confirmée par OTIS.	Fenêtre très contrainte. Toute incompatibilité de durée avec l'intervention OTIS devra être signalée immédiatement au maître d'ouvrage.
J+61 à J+90	Sanitaires R+2	Lot 2	Interventions SS4 si nécessaires, encapsulage / recouvrement, sols souples, revêtements muraux, plafonds, menuiseries, plomberie, accessoires, électricité et ventilation.	Travaux par sous-zone pour maintenir des sanitaires disponibles. Interventions en soirée, nuit, week-end ou périodes de moindre occupation selon validation.
J+91 à J+111	Sanitaires R+1	Lot 2	Reprises sanitaires, revêtements, plafonds, portes, accessoires, VMC, appareillages, essais, nettoyages et restitution progressive.	Même logique de phasage que le R+2. Les zones devront être rendues propres et sécurisées après chaque intervention.
J+112 à J+116	Finitions et essais sanitaires	Lot 2	Finitions, reprises ponctuelles, essais de plomberie, essais électriques, vérification ventilation, nettoyage fin, repérage des zones encapsulées et pré-réception interne.	Finitions à achever avant la phase de réception et de clôture.
J+119 à J+120	Réception tranche ferme / DOE / facturation	Lots 1 et 2	Pré-réception et réception des zones achevées, levée des réserves bloquantes, remise des DOE et documents indispensables, documents amiante, fiches techniques, traçabilité, nettoyage final et éléments nécessaires à la facturation.	Clôture opérationnelle prévue à J+120. Les documents nécessaires à la réception et à la facturation doivent être disponibles à cette échéance.

6. Focus sur la séquence ascenseur

La séquence ascenseur constitue le point le plus contraignant du planning. Le traitement doit être organisé niveau par niveau, car les interventions concernent le rez-de-chaussée, le R+1, le R+2 et le R+3. Chaque niveau devra intégrer le traitement amiante, les travaux de gros œuvre / maçonnerie / interfaces techniques, les contrôles, le nettoyage et les validations nécessaires avant poursuite des opérations.

La dépose de l'ancien ascenseur ne doit pas être positionnée avant la fin des opérations de désamiantage et des travaux associés sur les niveaux concernés. Une fenêtre de coordination est réservée de J+119 à J+120, sous réserve de la restitution préalable de la gaine et de la disponibilité confirmée d'OTIS. La durée réelle de cette intervention devra impérativement être confirmée pendant la période de préparation.

Cette organisation permet de sécuriser le phasage réglementaire amiante et d'éviter de faire intervenir l'ascensoriste dans une zone non restituée. Elle devra être confirmée en période de préparation avec OTIS, l'entreprise titulaire du lot 1, l'APAVE, le coordonnateur SPS et la maîtrise d'œuvre.

7. Conditions permettant de respecter l’échéance J+120

L’échéance prévisionnelle de J+120 impose une exécution très resserrée. Elle reste compatible avec le phasage technique retenu sous réserve du respect strict des jalons de consultation, d’une mobilisation immédiate après notification, de validations rapides et de l’absence d’aléa réglementaire ou technique majeur.

- lancement de la consultation à J0 ;
- retour des offres à J+21 et analyse concentrée de J+21 à J+24 ;
- notification visée à J+28, puis mobilisation immédiate des entreprises et transmission rapide des PPSPS, PIC, plans, modes opératoires et documents amiante ;
- démarrage des travaux à J+45 et validation rapide des fiches techniques, échantillons, coloris, plannings et méthodes d’intervention ;
- réalisation des opérations ascenseur niveau par niveau de J+56 à J+117 ;
- réalisation des contrôles visuels, mesures et validations de restitution au fur et à mesure, sans blocage administratif ou technique ;
- coordination confirmée avec OTIS afin de sécuriser l’interface de dépose de l’ancien ascenseur de J+119 à J+120, sans remettre en cause l’échéance de clôture de la tranche ferme ;
- absence de découverte de matériau amianté ou de désordre structurel non identifié nécessitant une reprise du phasage ;
- mise à disposition effective des zones selon le phasage validé et maintien des interventions en horaires adaptés.

L’échéance J+120 constitue la cible de clôture opérationnelle de la tranche ferme à compter du lancement effectif de la consultation. En conséquence, tout risque identifié sur l’interface avec l’ascensoriste, les contrôles amiante ou les restitutions devra être signalé immédiatement afin de permettre un arbitrage du maître d’ouvrage avant qu’il n’affecte cette échéance.

8. Organisation des travaux en site occupé

Les travaux se dérouleront dans un bâtiment administratif occupé. L’organisation devra donc permettre le maintien de la continuité de service et la sécurité des agents, usagers et intervenants. Les zones de travaux seront isolées, calfeutrées, balisées et interdites au public et aux agents non autorisés.

Les travaux bruyants, les opérations liées à l’amiante, les découpes, les interventions sur la gaine d’ascenseur et les opérations générant poussières ou nuisances seront programmés hors présence des agents ou sur des plages horaires adaptées. Les circulations conservées devront rester praticables, propres et sécurisées pendant toute la durée de l’opération.

Les travaux dans les sanitaires seront réalisés par sous-zone afin de maintenir autant que possible un nombre suffisant de sanitaires en service. Une information des agents devra être organisée avant le démarrage des travaux afin de présenter le phasage, les zones neutralisées, les accès maintenus et les consignes de sécurité.

9. Contraintes amiante et coordination SPS

La présence d’amiante dans le bâtiment étant avérée, les interventions devront être préparées avec une attention particulière. Les entreprises devront se conformer aux rapports de repérage amiante avant travaux, au PGC, aux prescriptions du coordonnateur SPS, aux observations de l’APAVE et aux obligations réglementaires applicables.

Les opérations amiante au droit de la gaine d’ascenseur devront être préparées en période de préparation, avec validation des documents réglementaires, des implantations d’extracteurs, des cheminements, des mesures d’empoussièrement, des contrôles et des conditions de restitution. Aucune intervention d’un autre corps d’état ou de l’ascensoriste ne pourra être réalisée dans une zone concernée par des travaux amiante avant restitution et validation des conditions de réoccupation ou de réintervention.

10. Synthèse et engagement de délai

Le planning recalé est désormais exprimé intégralement en délais relatifs : lancement de la consultation à J0, retour des offres à J+21, analyse de J+21 à J+24, notification visée à J+28, démarrage des travaux à J+45 et fin

prévisionnelle de la tranche ferme à J+120. Le phasage de la gaine d'ascenseur reste organisé niveau par niveau jusqu'à J+117.

La période de J+119 à J+120 est réservée à la restitution, à la pré-réception, aux DOE et éléments de facturation ainsi qu'à l'interface avec OTIS. La faisabilité de la dépose dans cette fenêtre doit être confirmée par OTIS ; tout décalage doit être arbitré immédiatement par le maître d'ouvrage.

Échéance prévisionnelle de fin des travaux de la tranche ferme : J+120 à compter de J0.

11. Tranche optionnelle - principe de délai

La tranche optionnelle, portant sur la rénovation de la cage d'escalier de secours et des bureaux des naturalisations, est prévue pour une durée globale de quatre (4) mois de travaux. À ce stade, la date d'affermissement et de notification de cette tranche n'est pas connue. En conséquence, aucun calendrier détaillé n'est figé dans la présente note. Un planning détaillé de la tranche optionnelle sera établi et communiqué a posteriori, après attribution du marché et dès que la décision d'affermissement ainsi que la date de notification ou l'ordre de service de démarrage seront connus. Le délai de quatre mois sera alors décliné en jalons opérationnels adaptés aux contraintes de site occupé, d'amiante, de continuité de service et aux interfaces entre les deux lots.