

DESCRIPTIF DES PRESTATIONS PAR MACRO-LOT - CONSULTATION DES ENTREPRISES

Dossier de consultation - Révision A - 25/07/2026 - niveau esquisse

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Maître d'ouvrage	MIMA INVEST
Conception	esquisse du 23/06/2026, complétée par les tracés du maître d'ouvrage
Adresse	4 allée des Vendanges, 64600 Anglet - parcelle AK0232 (594,72 m2)
Nature des travaux	rénovation complète et restructuration lourde, extérieurs compris
Surfaces	surface intérieure existante 187,69 m2 (relevé de l'existant : RDC + étage, hors garage) - façades ~220 m2 -
Nomenclature	chambres 1 (Mamita) et 2 au RDC ; 3, 4, 5 et 6 (dortoir) à l'étage ; SDB 1 à 4 - cf. plans joints (pièces 04 et 05)
Autorisations	déclaration préalable (+ permis de démolir le cas échéant) - dossier établi par le macro-lot 1
Calendrier cible	signature marché fin 2026 - démarrage intérieur dès signature, extérieur après DP - livraison fin 2027
Fournitures MOA	certaines équipements seront fournis par le maître d'ouvrage (voir § 6)

Les travaux sont organisés en 3 macro-lots. Les entreprises peuvent remettre une offre sur un, plusieurs ou l'ensemble des macro-lots (entreprise générale). Plans détaillés (RDC, étage, façades, plan de masse) et NOMENCLATURE DES MENUISERIES EXTÉRIEURES (jointe, repères M1-M20) remis aux entreprises consultées ; visite du site sur rendez-vous.

2. MACRO-LOT 1 - DÉMOLITION / GROS OEUVRE / CLOS-COUVERT

Études - autorisations (à la charge du macro-lot 1)

- Établissement du dossier de déclaration préalable (plans, insertions, formulaires), du permis de démolir le cas échéant, ET du permis de construire si la demande venait à être reclassée en PC - pour le compte du maître d'ouvrage ; dépôt et suivi de l'instruction jusqu'à la non-opposition / l'accord.
- Vérifications structurelles de l'existant : diagnostic structure, notes de calcul et dimensionnement des reprises (ouvertures en murs porteurs, plancher d'étage, rehausse de toiture), par le bureau d'études structure de l'entreprise. Point d'attention : la maison a été surélevée par un ancien propriétaire, conformité aux règles de l'art non garantie (d'où le plancher bois, léger) ; la trace de l'ancien toit en façade génère des fissures récurrentes - diagnostic ciblé demandé.

Démolitions

- Installation de chantier, échafaudages, protections, gestion des déchets.
- Démolition du bâtiment extérieur : aile en retour du garage (~20 m2), avec évacuation.
- Démolition des extérieurs : curage végétal intégral (espaces verts, arbres, haies - à l'exception du GRAND LAURIER conservé, départ de la future clôture végétale côté ouest) ; dépose des murets, clôtures et portail (le mur de clôture côté rue est CONSERVÉ) ; dépose des dalles, terrasses et équipements extérieurs (~60 m2) ; décapage de la terre en place et évacuation (~60 m3).
- Retenue des terres côté est : à l'appréciation de l'entreprise une fois les extérieurs curés - le maître d'ouvrage estime qu'un petit ouvrage de soutènement sera nécessaire, à prévoir dans l'offre.
- CAVE en partie basse sous le garage : présence d'environ 1 m d'eau - REMONTÉE DE NAPPE PHRÉATIQUE SUPPOSÉE en période hivernale. Le maître d'ouvrage n'a pas d'utilité de cette cave : chaque entreprise DÉCRIRA DANS SON OFFRE la solution qu'elle propose (assèchement, comblement, condamnation, cuvelage, drainage...) et son chiffrage.

Curage intérieur

- Meubles et équipements à conserver : le recensement, la protection, la manutention et le stockage au garage sont assurés PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE (hors marché) - l'entreprise maintient l'accès et préserve la zone de stockage du garage pendant les travaux.
- Curage intérieur complet, RDC + étage (187,69 m2 - surface intérieure du relevé de l'existant, hors garage), évacuations comprises. DÉPOSE SOIGNÉE POUR REVENTE au profit du maître d'ouvrage, avant démolition : radiateurs en bon état, PORTAIL EXISTANT avec son moteur (pour les baies vitrées de la pergola, voir Gros oeuvre).
- Dépose de la totalité des sols du RDC : carrelages collés superposés (salon notamment) ; objectif un niveau fini unique, sans aucune marche, affleurant (flush) avec les seuils des portes extérieures.
- Dépose des cloisons intérieures (~80 m2).
- Dépose du coffre de volets / rideaux métalliques situé entre la pergola et le salon (coffre, tabliers, coulisses et mécanismes), évacuation comprise.
- Dépose des installations gaz et suppression du branchement en coordination avec GRDF : l'installation future est TOUT-ÉLECTRIQUE, le gaz de ville n'est pas conservé.

Gros oeuvre - structure

- Créations d'ouvertures dans murs porteurs avec linteaux (~6 unités - QUANTITÉ À CONFIRMER, liste détaillée à établir).
- Reprise du plancher haut du RDC / plancher d'étage (~70 m2) : traitement acoustique performant - chape sèche type Fermacell en surface + isolation acoustique en sous-face (dans le plénum) - en épaisseur minimale : conserver ~2,50 m sous faux plafond au RDC et le passage des réseaux en plénum.
- Transformation de la PERGOLA (actuellement structure bois + baies vitrées) : dépose des baies vitrées - le maître d'ouvrage

cherche à les VENDRE, l'acquéreur viendrait les déposer sur place ; à défaut de vente, dépose par l'entreprise. Reconstruction des murs en parpaings creux de 20 avec linteaux pour intégrer les 3 fenêtres du salon (M10 et M11 côté sud, M9 côté ouest) ; murs isolés, dalle isolée ; remise en place du toit.

- Créations / modifications d'ouvertures en façades (~10 unités).
- Comblement de la porte existante entre le garage et le local démolé (aile en retour) : rebouchage maçonnerie dans le mur du garage, finition enduite.
- Escalier RDC -> R+1 : escalier BOIS avec marches ET contremarches ; l'espace sous la volée supérieure est OUVERT et accessible depuis la buanderie pour y aménager une zone de stockage.

Clos-couvert

- Rehausse de la toiture basse nord de +50 cm (~35 m²) : charpente, maçonnerie, couverture.
- Couverture - BASE : révision générale de la couverture (~175 m², surfaces à vérifier au relevé). OPTION à chiffrer : réfection complète (nouveau complexe avec isolation + tuiles). L'entreprise joindra le diagnostic argumenté de son charpentier recommandant la base ou l'option.
- ZINGUERIE : remplacement COMPLET À NEUF, dans tous les cas (base comme option) - gouttières, descentes d'eaux pluviales, dauphins et raccordements au réseau EP, habillages et abergements.
- Percements de toiture SUPPRIMÉS : châssis de toit (velux), souche de cheminée avec son conduit, ventouse de l'ancienne chaudière gaz - dépose, bouchage et tuilage. Parabole et antenne hertzienne CONSERVÉES (dépose/repose soignée pendant les travaux, recâblage compris). Ventilations primaires des chutes WC/EU : sorties en toiture à REPÉRER (localisation actuelle inconnue) et à rétablir.
- Menuiseries extérieures aluminium suivant NOMENCLATURE jointe : 20 repères M1-M20 (5 portes, 15 fenêtres), dont porte d'entrée 110 x 210 arrondie en partie haute, serrure 3 points sécurité, et porte de garage double 160 x 210 (remplace le rideau métallique).
- Rebouchage des baies supprimées : châssis fixe de l'escalier au RDC, porte extérieure du dressing (nord), fenêtre SDB 2, et toute baie existante non reprise à la nomenclature (SDB 4 borgne).
- Occultations suivant nomenclature : 11 volets bois battants peints + 7 stores extérieurs électriques.
- Façades - BASE : enduit de façade avec traitement de l'empreinte de l'ancienne toiture et des fissures, l'entreprise S'ENGAGEANT sur leur non-réapparition. OPTION 1 : ITE + enduit de finition sur la façade ouest (masque les fissures, isole, gain de surface intérieure). OPTION 2 : extension de l'ITE aux façades est, nord et sud. Dans tous les cas : colombages existants conservés et PROLONGÉS (style villa basque) ; ravalement des autres façades.

Ouvrages extérieurs rattachés au macro-lot 1

- Mur de clôture côté rue CONSERVÉ mais adapté (~28 ml) : ouverture portée de 4,00 m à 6,00 m (raccourcissement + pose d'un poteau) ; suppression de la porte PVC et REMPLISSAGE (prolongement du mur) ; rehausse en claustras bois ; ré-enduit + peinture.
- Portail 6,00 m motorisé côté rue - BASE : coulissant 6,00 m. OPTION à chiffrer : ouvrant à la française 2 vantaux de 3,00 m. Génie civil et pose au macro-lot 1 ; alimentation et commandes depuis la maison par le macro-lot 2.
- Stationnements perméables : 2 places de 3,00 x 5,00 m + zone de roulement (~9 m de long depuis le portail), soit ~50 m² au total ; parking vélos.
- Chemin piétonnier EN DUR (carrelage ou pierre), largeur ~1,00 m : ceinture complète autour de la maison, prolongée jusqu'à la porte de la chambre 1 (Mamita) et vers la liaison douche extérieure / parking vélos (~60 m²).
- Douche extérieure 2,00 x 2,00 m : aménagement EN DUR (dalle béton, supports) et raccordements aux réseaux extérieurs (EF/EC + EU) - le carrelage, la plomberie de finition et l'équipement de la douche relèvent du macro-lot 2 ; le macro-lot 3 n'intervient pas sur la douche.
- Réseaux extérieurs : eaux pluviales, eaux usées et eaux-vannes (regards, collecte, raccordements) ; ADDUCTION FIBRE OPTIQUE ENTERRÉE depuis la limite de propriété jusqu'au coffret de communication (fourreau + aiguille + regard) avec DÉPOSE de l'arrivée aérienne actuelle en façade.
- Distribution électrique extérieure (fourreaux et tranchées au macro-lot 1, câblage au macro-lot 2) : liaison enterrée BUANDERIE (armoire électrique principale) -> GARAGE (seconde armoire divisionnaire) ; depuis le garage, départs vers la piscine, l'éclairage extérieur, la borne de recharge véhicule électrique implantée AUX PLACES DE STATIONNEMENT (angle nord-ouest) ; prises de courant au parking vélos ; points d'alimentation pour luminaires du salon de jardin (angle sud-est). ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR : fourreaux (gainés TPC avec aiguille) en attente SUR L'ENSEMBLE DE LA PARCELLE - balisage des cheminements, douche extérieure, entrée, portail, terrasses - avec regards de tirage.

3. MACRO-LOT 2 - CORPS D'ÉTATS INTÉRIEURS / SECONDAIRES / TECHNIQUES

Aménagements intérieurs

- Isolation : rampants 200 à 240 mm (R >= 6) - OPTION à chiffrer et décrire : isolation de la toiture PAR L'EXTÉRIEUR (sarking), en cohérence avec l'option réfection complète de la couverture, AVEC la moins-value corrélative sur l'isolation des rampants ; murs périphériques - BASE : doublage intérieur 100 à 120 mm ; si une OPTION ITE est retenue : doublage technique ~50 mm sur les murs concernés, avec la moins-value corrélative à chiffrer façade par façade.
- Cloisons neuves et doublages (~175 m²) - BASE : plaques de plâtre BA13 classiques ; OPTION à chiffrer : plaques RENFORCÉES haute dureté (type Habito / Fermacell) ; faux plafonds RDC (plénum réseaux, ~2,50 m de hauteur finie).
- Portes intérieures suivant NOMENCLATURE jointe : 15 repères P1-P15, dont 2 portes à galandage (P4 chambre 2 -> SDB 2, P8 cuisine -> arrière-cuisine) ; placards et dressing (~14 ml).
- Ensemble menuisé TOUTE HAUTEUR marquant l'entrée de la zone de jour (voir plan RDC) : VAISSELIER (rangement de la vaisselle salle à manger / cuisine) + colonne cuisine (réfrigérateur, cave à vin, rangements) reliés par une ARCHE au-dessus du

passage (rangements / bibliothèque / niches déco), profondeur ~65 cm.

- Chapes (RDC ~117 m2). Carrelage sols : salon, salle à manger, cuisine, pièces à vivre du RDC, toutes salles de bains et tous WC (~95 m2) ; faïence murale dans toutes les pièces d'eau (~60 m2). Parquet : toutes les chambres, la suite Mamita complète (dressing et dégagement compris) et l'étage hors pièces d'eau (~80 m2).
- Peintures et finitions (~620 m2 de surfaces développées).
- Cuisine aménagée, avec électroménager : réfrigérateur, congélateur, cave à vin, FOUR VAPEUR, four micro-ondes.

Lots techniques

- Électricité complète : tableau, réseaux, appareillage (NF C 15-100) ; DÉPLACEMENT de l'arrivée du branchement (aujourd'hui en enterré, aboutissant dans la future SDB 1) vers la BUANDERIE / local technique - AGCP, TGBT et coffret de communication regroupés ; appareillage renforcé dans les chambres (prises de courant et prises RJ45 en nombre suffisant, minimum requis par pièce) ; PRISES DE COURANT EXTÉRIEURES en façades à intervalles réguliers (plancha gaz mobile, entretien) ; alimentations EN ATTENTE pour un store banne en façade (table de la salle à manger) et pour un éventuel store banne sur le mur mitoyen côté est (au-dessus du salon d'été).
- Courants faibles : réseau RJ45 dans les chambres, attentes TV : salon (mur EST) ; chambres 1 (Mamita) et 6 (dortoir) en DOUBLE ATTENTE - partie haute (courant + RJ45 pour TV murale) et partie basse (connectique meuble bas), couverture wifi de toute la maison (bornes wifi maillées).
- Éclairage et domotique : luminaires LED à drivers DALI, architecture DALI BROADCAST par zones (une ligne par pièce/zone, sans adressage individuel - zonage par le câblage) ; commande par boutons-poussoirs sur modules DALI-2 (ON/OFF, variation, mémoire) ; passerelle DALI-2/IP pour scénarios (départ maison, horloge astronomique éclairage extérieur) et pilotage smartphone - les poussoirs restent fonctionnels sans la passerelle ; stores extérieurs électriques filaires pilotés par la même passerelle, groupés par façade (volets bois manuels).
- Audiovisuel séjour : provision pour téléviseur grand format OU écran + vidéoprojecteur intégré.
- Alarme intrusion : contacts d'ouverture sur les portes extérieures Y COMPRIS la porte de garage (M2, M5, M8, M12, M20), 3 détecteurs volumétriques (RDC, étage, garage) ; 3 caméras extérieures.
- Plomberie : alimentations, évacuations (y compris douche extérieure) ; 4 salles de bains équipées (SDB 1 à SDB 4) + 3 WC. TOUS les WC en CUVETTES SUSPENDUES sur bâti-support encastré (type Geberit), réservoirs dans l'épaisseur (WC 2 : bâti adossé au mur est, cuvette perpendiculaire à la porte - voir plan RDC).
- Chauffage - climatisation : système VRV/DRV en unités GAINABLES ZONÉES - configuration à optimiser par l'entreprise sur bilan thermique, base 4 à 6 unités (ex. étage : une unité chambres 3-4, une unité chambres 5-6 ; registres motorisés si mutualisation), distribution en plénum du RDC, soufflage plafond ; VMC.
- Production d'eau chaude sanitaire : chauffe-eau thermodynamique ~300 L (buanderie ou garage) ; distribution bouclée ou à longueurs optimisées (points de puisage RDC, étage et douche extérieure).
- Borne de recharge véhicule électrique 7,4 kW (32 A monophasé) aux places de stationnement (angle nord-ouest) ; prises renforcées pour recharge des vélos (parking vélos et garage). Fourreaux d'alimentation par le macro-lot 1 (réseaux extérieurs).

4. MACRO-LOT 3 - PISCINE ET ESPACES VERTS

- Piscine 3,50 x 3,50 m, PROFONDEUR 1,40 m (implantation : 1,20 m du garage, 2,00 m de la limite séparative sud) + local technique. TYPE DE CONSTRUCTION LIBRE : l'entreprise proposera la ou les solutions qu'elle maîtrise (maçonnerie, panneaux + liner, coque, inox) avec le chiffrage correspondant.
- COUVERTURE ÉLECTRIQUE de piscine (volet roulant) pilotée depuis l'INTÉRIEUR DE LA MAISON (bouton), de même que l'éclairage du bassin - interfaces avec le macro-lot 2.
- Plages, margelles et terrasses (~40 m2).
- Clôtures et haies neuves (~45 ml) avec portillon au droit de la clôture végétale (ouverture 2 m).
- Espaces verts et engazonnement (~300 m2) ; arrosage automatique (programmeur, électrovannes, goutte-à-goutte haies et massifs, aspersion pelouse).

5. PRESCRIPTIONS COMMUNES ET POINTS DE VIGILANCE

- Surélévation existante de conformité incertaine + fissures récurrentes en façade (trace de l'ancien toit) : traitement par ITE + diagnostic structure, pas de ravalement simple.
- Cave inondée sous le garage (~1 m d'eau, remontée de nappe phréatique supposée en hiver) : solution technique et chiffrage à proposer par chaque entreprise dans son mémoire.
- Niveau fini unique au RDC : aucune marche dans la maison, affleurement avec les portes extérieures.
- Plancher d'étage : performance acoustique et rigidité prioritaires, en épaisseur minimale (hauteur sous faux plafond RDC ~2,50 m à préserver).
- Réseaux CVC / électricité passés en priorité par le plénum du RDC : coordination des lots techniques indispensable.
- Groupe VRV extérieur au pignon : socle + traitement acoustique vis-à-vis du voisinage.
- Piscine à 2,00 m minimum des limites séparatives (PLU d'Anglet, art. DC-7).
- Alimentation électrique : abonnement actuel 6 kVA monophasé (Tarif Bleu) - installation maintenue en monophasé, passage à 12 kVA (démarche fournisseur, sans travaux Enedis) ; bilan de puissance à établir par le lot électricité.
- Maison inoccupée pendant les travaux ; site en zone résidentielle : respect du voisinage (horaires, propreté, emprises).

6. REMISE DES OFFRES

BASES ET OPTIONS : les postes signalés « BASE / OPTION » (couverture, sarking, façades/ITE, cloisons renforcées, portail) seront chiffrés SÉPARÉMENT - la base et chaque option - pour permettre les arbitrages du maître d'ouvrage au dépouillement.

Fournitures maître d'ouvrage : le maître d'ouvrage se réserve la fourniture directe de certains équipements (notamment : tableaux et matériel électrique, groupes et unités VRV, appareils sanitaires, cuisine et électroménager, équipements de piscine). Pour ces postes, les offres présenteront DEUX chiffrages : (a) pose seule sur fourniture MOA (mise en oeuvre, raccordements, mise en service) et (b) variante fourni-posé. La liste définitive sera arrêtée à la mise au point du marché ; la mise en service des équipements techniques (VRV notamment) reste due par l'entreprise du lot.

- Devis détaillé par poste, suivant la décomposition du présent descriptif (cadre de réponse transmis sur demande).
- Mémoire technique succinct : moyens, sous-traitance éventuelle, références de chantiers comparables (rénovation lourde).
- Planning prévisionnel d'exécution et durée par macro-lot.
- Attestations d'assurance responsabilité civile et décennale en cours de validité, Kbis.
- Visite du site sur rendez-vous. Réponse souhaitée sous 4 semaines après remise du dossier de consultation.

Contact : Guillaume Gaucherot - MIMA INVEST - guillaume@ -conseil.fr

Document non contractuel, établi au stade esquisse : les quantités sont indicatives et à vérifier par les entreprises lors de la visite. Les plans cités sont remis avec le présent descriptif.