



Résidence Le Pontet Sud- Couvet / NE

Construction de quatre immeubles et deux parkings souterrains



Descriptif des travaux immeubles C +D Version PPE

Version du 02.10.2025

Document établi par Implenia Suisse SA
Toute reproduction est interdite sans autorisation

1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

10 RELEVES, ETUDES GEOTECHNIQUES

102 Etudes géotechniques

104 Constats avant travaux

11 PREPARATION DU TERRAIN

112 Démolition

- Néant

17 FONDATIONS SPECIALES

170 Pieux et parois cloués

- Selon indications de l'ingénieur civil

2. BATIMENT

20 EXCAVATION

201 Fouilles en pleine masse.

201.1 Terrassement

- Décapage de terre végétale.
- Terrassement pour exécution du sous-sol.
- Remblayages nécessaires selon directives de l'ingénieur civil et du géotechnicien.

21 GROS-ŒUVRE 1

211.0 Installation de chantier

211.1 Echafaudages

- Echafaudages métalliques de type léger conformes aux prescriptions de la SUVA.

211.3 Fouilles en rigole

- Fouilles en rigole pour futures canalisations intérieures.

211.4 Canalisations intérieures

- Canalisations nécessaires réalisées en P.V.C.

211.5 Béton et béton armé

- Fondation en béton.
- Dalle de fond en béton sur toute la surface de la construction, finition à l'hélicoptère y compris façons de pente.

Sous-sol

- Radier en béton armé.
- Dalle sur niveau sous-sol et parking en béton armé y compris coffrage type II.
- Murs en béton armé contre terre avec coffrage type II. Murs en béton armé intérieurs avec coffrage de type II ou en plots ciments bruts avec finitions des joints passés au sac, selon plans, murs de l'abri PC selon les normes en vigueur.

Rez-de-chaussée et étages

- Dalles en béton armé y compris coffrage type II.
- Murs extérieurs et façades en maçonnerie, éventuellement en béton armé y compris coffrage type II.
- Murs intérieurs mitoyens entre logements et circulations communs en maçonnerie, éventuellement en béton armé y compris coffrage type II. Doublages phoniques complémentaires selon rapport de l'ingénieur spécialiste pour mise en conformité avec la norme SIA 181/2006.

- Balcons, éléments coulés sur place ou préfabriqués avec façon de pente vers l'extérieur et goutte. Les liaisons entre l'intérieur et l'extérieur seront traitées avec des consoles isolantes à rupture de pont thermique
- Escaliers de distribution entre étages réalisés en préfabriqué,

22 GROS-ŒUVRE 2

221 Fenêtres – éléments en P.V.C

- Exécution des fenêtres et portes-fenêtres des logements en PVC, aspect blanc à l'intérieur et à l'extérieur, pour verres isolants, joints caoutchouc sur le pourtour des ouvrants.
- Verre isolant pour tous les vitrages avec verre double
- Vitrage translucide pour les locaux sanitaires.
- Un oscillant battant pour chaque ouvrant
- Tablettes en alu.
- Poignée de fenêtres : nickel mat.

221 Portes extérieures en métal

Construction avec châssis en acier ou alu thermolaqué, RAL à choix, avec profils à rupture de ponts thermiques, ouvertures selon plans.

Portes des entrées des immeubles

- Exécution des sas d'entrées en vitrage feuilleté isolant à l'extérieur, simple à l'intérieur.

Portes de service, niveau sous-sol

- Exécution pleine selon normes ECA, y compris ferme-porte.

Porte d'accès au parking

- Vide de passage utile au minimum dans l'ensemble du parking 200cm.
- Porte basculante ou coulissante motorisée, remplissage avec grillage et porte de service.

222 Ferblanterie

- Les ferblanteries sont prévues en zinc titane.
- Garnitures en zinc titane pour naissances EP.
- Goulottes pour les eaux pluviales pour les balcons.

224 Etanchéité

- Les dalles de toitures sont revêtues d'une étanchéité bicouche, d'une isolation thermique de type Swisspor ou similaire et d'un gravier de protection formant une couche drainante.
- Balcons (voir CFC 281)

225 Etanchéités et isolations spéciales

- Les passages de gaines électriques ou autres, horizontales et verticales, au travers d'éléments EI30 et EI60 seront obturés au moyen d'un matériau agréé par l'AEAI Les passages verticaux des gaines techniques sont obturés au moyen d'un matériau de type EI30 à chaque étage.

226 Crépissage de façade

- Isolation périphérique des façades : application d'une isolation de type SWISSPOR ou similaire, épaisseur selon l'ingénieur spécialiste, finition par un mortier avec armature de type treillis, couche de finition par un enduit synthétique standard, grain 2 mm, teinté clair dans la masse, choix par architecte.

227 Traitement des surfaces extérieures

- Application d'une peinture minérale en sous-face des dalles des balcons en façades.

228 Fermetures extérieures

- Stores à lamelles orientables rigides 90 mm, thermo-laquées, de type tous temps 90 LAMELCOLOR ou similaire, teinte selon la gamme du fabricant, manœuvre par commande manuelle à manivelle pour tous les stores. Des stores sont prévus dans chaque pièce des logements sauf les locaux sanitaires.
- Stores à projection ou à rouleau : non compris

23 INSTALLATIONS ELECTRIQUES

- 231 Distribution principale
- Installation générale de courant fort pour éclairage et force avec comptage individuel par appartement.
 - Ensemble d'appareillage pour la distribution principale.
 - Ensemble d'appareillage secondaire pour la distribution des appartements.
- 232 Installation de courant fort
- Installation photovoltaïque 20W/m². (15 W/m² + 5W/m² si PAC air/eau chauffage et ECS) : la puissance installée sur les bâtiments C et D est de 28.9 kW (C : 15,5 / D : 13.4).
- Logements
- Entrée/dégagement : deux points lumineux (douille) commutés en schéma 3 dont un combiné avec une prise.
 - Chambre principale : une douille plafonnier commandée par un interrupteur-prise et trois prises.
 - Chambre principale : une douille plafonnier commandée par un interrupteur-prise et trois prises triples.
 - Chambres secondaires : une douille plafonnier commandée par un interrupteur-prise et deux prises triples.
 - Séjour : deux douilles plafonniers commandées par un interrupteur-prise et trois prises triple.
 - Cuisine : une douille plafonnier commandée par un interrupteur-prise, une prise hotte de ventilation, une prise frigo, une réglette commandée par un interrupteur-prise, une prise lave-vaisselle, et une alimentation et un raccordement direct pour cuisinière, deux prises triples sur plan de travail.
 - WC-douche-ML : une applique de type douille commandée par un interrupteur et raccordement de la turbinette dans les locaux borgnes, raccordement électrique des machines à laver-sécher (non fournies).
 - Salle de bains : une douille plafonnier et alimentation de la pharmacie commandée par un interrupteur double et raccordement de l'élément de ventilation mécanique par turbinette pour les locaux borgnes.
 - Un point lumineux en applique et une prise extérieure étanche par balcon et par terrasse.
 - Un tableau encastré dans cloison équipé de tous les coupe-circuits nécessaires à la protection des installations, type « Hager » ou similaire.
- Caves
- Prise dans chaque cave raccordée sur le compteur de l'appartement.
 - OPTION : Bornes de recharge véhicule
- 235 Téléphone
- Equipement complet d'une prise OTO (FTTH) terminaison fibre optique par appartement dans le séjour.
- 236 Installations à courant faible
- Télévision : raccordements sur télé-réseau au réseau local avec 2 prises installées (1x séjour + 1x chambre principale).
 - Sonnerie individuelle aux portes palières des logements, interphones avec portiers d'entrées, pour tous les logements.
 - Installation d'un système d'interphonie Audio avec platine d'appel à l'entrée et rappel de sonnerie porte palière.
 - Bus pour comptage d'énergie chauffage, eau chaude et eau froide sanitaire.
- 237 Dispositif de sécurité
- Equipement complet d'éclairage de secours du sous-sol pour le balisage des chemins de fuite et sorties de secours.
- 239 Panneaux Photovoltaïque
- Calculé sur la base de la surface de référence énergétique estimé par bloc (emprise au sol fois nombre d'étage).

Panneau Photovoltaïque - Monocristallin – 420Wc

Bloc C/surface de référence estimée 1012 m² = 20.58 kWc / Puissance installée = 15,5 kW

Bloc D/surface de référence estimée 952 m² = 19.32 kWc / Puissance installée = 13,4 kW

24 INSTALLATIONS CHAUFFAGE/VENTILATION/CLIMATISATION

242 Production de chaleur

Pompe à chaleur

La production de chaleur est assurée par des pompes à chaleurs (PAC) de type « air/eau ».

Afin de garantir un fonctionnement régulier des PAC celles-ci fonctionnent en cascade en alternance, la chaleur est stockée dans un accumulateur puis transmise au réseau de chauffage selon les demandes. En cas de demande, la priorité est donnée à la production d'ECS.

243 Distribution de chaleur

La distribution de chaleur est subdivisée en plusieurs groupes hydrauliques, à savoir :

- Eau chaude sanitaire (65/50°C)
- Chauffage de sol – Bâtiment (35/28°C)

Chauffage de sol

Un plancher chauffant hydraulique assurera les besoins de chaleur de l'ensemble des logements. Chaque appartement possédera sa nourrice de distribution équipée d'un compteur de chaleur. Celles-ci seront alimentées directement depuis le distributeur collecteur « chaud » par un réseau basse température.

La régulation du chauffage sera de type « pièce par pièce » avec la pose d'un thermostat dans toutes les pièces chauffées, hors locaux salles d'eau (bain/douche).

244 Ventilation

- Locaux sanitaires :
 - Chaque sanitaire est équipé de caisson avec ventilation par turbinette. Ce caisson d'évacuation d'air est encastré dans le doublage.
 - Les ventilateurs fonctionnent électroniquement par prolongation de marche, l'enclenchement et le déclenchement sont temporisés.
 - La compensation est réalisée par des entrées d'air hygroréglable à installer dans les châssis de fenêtres.
- Cuisines :
 - Les cuisines sont équipées d'une hotte d'aspiration à charbon actif (sans extraction).
- Parking :
 - Le parking souterrain est ventilé de façon naturelle par le biais de saut-de-loup répartis selon la SICC VA103-01
- Ventilation des caves et communs :
 - Par saut-de-loup avec fenêtres
 -

25 INSTALLATIONS SANITAIRES

Appareils sanitaires

- Choix du fournisseur exclusivement par Implenla.
- Tous les appareils sont posés avec les sets d'isolation phonique.
- Les appareils de lave-linge et de sèche-linge à installer dans les logements ne sont pas compris et restent à la charge des futurs propriétaires. Seuls les divers raccordements et écoulements sont compris.

Choix des appareils sanitaires selon liste de Sabag.

258 Agencement de cuisines

Choix du fournisseur exclusivement par Implenia

Appareils au choix dans la marque : Electrolux

Budget : fourniture et pose (prix brut exposition)

| | | |
|---------------------------|----------------|-----|
| ▪ Appartements 2 ½ pièces | CHF. 12'000.00 | TTC |
| ▪ Appartements 3 ½ pièces | CHF. 15'000.00 | TTC |
| ▪ Appartements 4 ½ pièces | CHF. 18'000.00 | TTC |

26 INSTALLATIONS DE TRANSPORT

261 Ascenseurs

- Les cages des escaliers sont pourvues d'ascenseurs desservant tous les niveaux, du sous-sol au dernier étage habitable.
- Ascenseurs type GEN 2 OTIS ou similaire : charge utile 630 kg pour 8 personnes.

27 AMENAGEMENTS INTERIEURS 1

271 Plâtrerie

- Murs cloisons en plâtre et maçonnerie : gypsage prêt à recevoir le crépi de finition.
- Plafonds: gypsage prêt à recevoir une peinture.
- Cloisons en plâtre, composées d'une structure métallique de 50mm et de parements en plaques de plâtre 2x12.5mm de chaque côté. Y compris garniture intérieure en isolation phonique, type laine de pierre et raccords aux murs, sols et plafonds, pour une surface prête à recevoir le crépi de finition.
- Communs / cages d'escaliers, gypsage prêt à recevoir le crépi de finition

272 Ouvrages métalliques

Serrurerie extérieure

- Main courante en filière sur le long des murs fer plat métallique, fixée par pièces en col de cygne en profils métalliques peints.
- Boîtes aux lettres selon gamme standard du fournisseur.

273 Menuiserie

- Porte d'entrée d'appartement EI30, vide de passage 90 cm, panneau type 42 dB, surface stratifiée ou peinture sur les 2 faces (choix de l'architecte), fermeture multipoint Tribloch, garniture en inox dans la gamme GLUTZ chrome nickelé mat, joint de recouvrement. Cadre applique en bois dur.
- Portes de communication, vide de passage 80 cm (min. 70 cm pour sanitaires), panneau mi-lourd et encadrement, exécution mélaminée (selon gamme standard du fabricant), pose sur cadres – faux-cadres – embrasures en bois et joints caoutchoucs. Garniture type aluminium nickelé.
- Armoire penderie prévue dans les halls d'entrée des logements. Dimension selon la typologie de l'appartement. Exécution en panneaux mélaminés blancs, dim. selon plan
- Portes des sous-sols, panneau type COMPACT ou similaire, surface de recouvrement en panneau double à fibres de bois à peindre, fiches à visser, garniture dans la gamme GLUTZ. Cadre bois applique.
- Portes des locaux techniques, équipées de ferme-portes mécaniques.
- Cloisons et portes en claire-voie pour caves avec structure métallique ou bois.

275 Système de verrouillage

- Mise en passe générale pour les portes d'accès aux immeubles et parking, caves, boîtes aux lettres et logements.
- Cylindre type KABA ou similaire mécanique 22 mm ou similaire. Fourniture de 5 clés par appartement.

28 AMENAGEMENTS INTERIEURS 2

▪ **Choix du fournisseur exclusivement par Implenia**

281 Revêtement de sols

Chapes

- Chape en ciment, épaisseur 8 cm, sur isolation phonique et thermique de 2+2 cm aux étages, isolation thermique au rez-de-chaussée, épaisseur selon spécialiste.

Locaux communs

- Caves et locaux disponibles : béton taloché frais sur frais.
- Garage : à l'hélicoptère
- Chaufferie et locaux techniques : peinture au sol de type anti-poussière.
- Halls d'entrées d'immeubles et paliers d'étages, carrelage, yc plinthes et joints silicone.
- Escaliers : volées préfabriquées en béton.
- Balcons et terrasses des logements, revêtement de type EPOXY sur toute la surface, si réalisation « coulé sur place » de manière traditionnelle. Dallettes ciment pour les appartements au rez-de-chaussée uniquement. Le modèle sera défini par la DT et ne pourra pas être sujet à modification de la part de la PPE pour des raisons d'uniformité.

Appartements :

- Chambres, cuisines et séjour : Sabag parquet chêne – Nature, vitrifié mat, dim. 145 x 14.5 cm., couche d'usure 0.35 cm. Pose collée. Prix public d'exposition fourniture CHF 67.00/m2 TTC.
Salles d'eau : carrelage de sol Sabag Modico, 4 couleurs à choix, (pose parallèle) collé sur chape ; dim. max 30 x 60 cm. Prix public d'exposition fourniture CHF 35.00 / m2 TTC.

Les prix indiqués ci-dessus s'entend pour les modèles précités, il ne s'agit pas d'un budget. Pour tout changement, une plus-value peut s'appliquer même si le prix au m2 du nouveau matériau est au même prix, voir inférieur.

282 Revêtements de parois (faïence)

Cuisines

- Entre-meuble en faïence, Sabag Home, 5 couleurs à choix, dim. max. 30 x 60 cm. Prix public d'exposition fourniture CHF 45.00 / m2 TTC.

Salles d'eau

- Faïence sur tous les murs et sur toute la hauteur, Sabag Modico, 4 couleurs à choix, dim. 30 x 60 cm. Prix public d'exposition fourniture CHF 35.00 / m2 TTC.

Les prix indiqués ci-dessus s'entend pour les modèles précités, il ne s'agit pas d'un budget. Pour tout changement de carreau, une plus-value peut s'appliquer même si le prix au m2 du nouveau matériau est au même prix, voir inférieur.

285 Traitement des surfaces intérieures

Menuiserie :

- Encadrement et panneaux de portes palières et locaux techniques avec peinture émail satinée, selon choix de l'architecte.

Appartements :

- Crépis de finitions à grains fins 1.5mm
- Les plafonds des locaux secs, y compris cuisines, reçoivent une peinture sur les dalles gypsées dans les logements.
- Les plafonds des locaux sanitaires reçoivent une peinture émail satinée sur les dalles gypsées.

287 Nettoyage du bâtiment

- Appartements rendus nettoyés pour la réception de l'ouvrage

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS (Commun aux quatre immeubles)

40 MISE EN FORME DU TERRAIN

- Mise en place d'une couche de fondation, grave II R, épaisseur de 30cm sur toutes les zones à aménager : routes et parking.
- Mise en forme du terrain par talus en terre végétale pour tous les raccordements aux terrains naturels et futurs.

41 CONSTRUCTION

- Mise en place de gravier ou galets, largeur de 40 cm, en pied de façade pour les surfaces vertes.
- Aménagements de terrasses pour les logements situés au rez-de-chaussée par dallettes en béton, dimension de 50/50 cm, surface traitée de la terrasse par appartement environ 14,00 m², mise en place sur lit de gravier.
- Accès aux immeubles revêtements bitumineux monocouches.
- Chemin piéton en gravier concassé.

42.0 JARDINS

- Arborisation selon plan des aménagements extérieurs.
- Séparations des terrasses du rez (type indigène : lilas, charmilles ou similaire)

42.1 EQUIPEMENTS, ENGINES

- Containers selon instructions de la commune.

42.2 PLACES DE JEUX

- Dans Espace de Verdure du plan de quartier

44 INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES

- Installations électriques réseaux extérieurs avec luminaires de balisage selon besoins.
- Les chambres de visite en tuyau de ciment sont munies de couvercles carrossables, inodores pour EU.
- Les chambres à grilles sont munies de dépotoirs pour les surfaces carrossables.

45 CONDUITES DE RACCORDEMENT AU RESEAU

- Terrassement, fouilles pour canalisations, mise en place de remblai et remise en état des lieux.
- Pose des canalisations EC et EU jusqu'au collecteur public et raccordement selon prescriptions des autorités communales.
- Raccordements eau, depuis la prise communale. Idem pour électricité, T+T et téléseu.

46 PETITES TRACES

- Revêtements bitumineux monocouches pour les zones de roulement des véhicules et les places de parcs extérieures ou/et pavés gazons.
- Remise en état des chaussées, trottoirs et tous autres éléments touchés par les travaux de raccordements.
- Marquage au sol pour toutes les places de parking, toutes voies de circulation, passages piétons, places pour handicapés, et tous les raccords aux réseaux de circulation de la route existante.

5. FRAIS SECONDAIRES

51 AUTORISATIONS ET TAXES

511 Autorisations, gabarits, taxes.

- Autorisations de construire.
- Gabarits, pose des gabarits pendant l'instruction du dossier.
- Taxes et émoluments pour décisions des autorités.

- 512 Taxes de raccordements :
- Raccordements électriques.
 - Raccordements T+T.
 - Raccordements TV + télé-réseau.
 - Raccordements eau.
 - Raccordements eaux usées.

52 ECHANTILLONS, REPRODUCTION

- 524 Reproduction de documents, tirages, héliographies.

53 ASSURANCES

- 531 Assurances TC, travaux de construction.
Assurance MO construction à charge acquéreurs

| |
|---------------------------------------------------------|
| 6. HONORAIRES MANDATAIRES ET ENTREPRISE GENERALE |
|---------------------------------------------------------|

61 HONORAIRES MANDATAIRES

Les honoraires des mandataires, de la direction des travaux, des risques et garanties de l'entreprise totale sont inclus.

| |
|------------------|
| REMARQUES |
|------------------|

- 1 L'exécution des travaux nécessaires à la réalisation de cet ouvrage devra répondre aux exigences des normes et recommandations (SIA, AEIA, SUVA, BPA, ECAB, VSS...) en vigueur à la date de la mise à l'enquête.
 - 2 Implenia, en accord avec les architectes, se réservent le droit d'apporter des petites modifications au présent descriptif ou aux plans, sans porter atteinte à la qualité intrinsèque de l'objet, notamment pour répondre à des problèmes d'ordre technique, physique du bâtiment, d'ordre architectural ou autres.
 - 3 Les surfaces nettes utiles des logements peuvent varier en fonction de la nouvelle mise à l'enquête, de la planification détaillée et des solutions techniques retenues. Ces surfaces seront définies lors du dessin des plans définitifs établis dans le cadre de la demande de permis complémentaire.
-