



VERSION PIERRE

Notice Sommaire

VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

SNC LP PROMOTION 1021

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

« COUR DUPLEIX »

Résidence de 39 logements collectifs et 1 local commercial, avec caves

14 Place Duplex, 10-12 rue Sainte Marthe, 1 rue Noire et 14 rue du Château

86 100 Châtelleraut

Le projet Cour DUPLEIX vise un seuil de consommation d'énergie primaire inférieur à 250 kWh/m2/an pour tous les logements en agissant sur l'ensemble des prestations et en particulier l'isolation de la toiture, les menuiseries extérieures et l'isolation des murs. La consommation conventionnelle à l'issue des travaux aura été réduite de plus de 20%.

1 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier COUR DUPLEIX situé 14 Place Dupleix, 10-12 rue Sainte Marthe, 1 rue Noire et 14 rue du Château, s'inscrit dans le cadre du **dispositif fiscal Denormandie**, destiné à la rénovation de logements anciens situés en centre-ville.

Localisation : Châtelleraut (86100)

Type de biens : 39 Appartements du T1 au T3 triplex, en R+3 et un commerce en rez-de-chaussée.

L'accès principal se fait au rez-de-chaussée par la rue Noire, les accès secondaires par les rues Sainte-Marthe et Du Château. Les étages sont desservis par 4 escaliers.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.).

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait au moins une unité de diagnostic de classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondants seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages dans le bâtiment prévu à l'article L 133-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation serait positif, tous les éléments en bois prévus conservés seront sondés afin de détecter les zones infestées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacés. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

2 STRUCTURE - GROS ŒUVRE - COUVERTURE

- **Murs porteurs :**

Murs en pierre ou en brique ou en béton, conservés et renforcés, si nécessaire.

- **Planchers :**

Béton ou bois, remis en état et renforcés (si nécessaire).

- **Façades :**

Conservation de l'existant et/ou ravalement avec peinture et/ou ravalement avec enduit traditionnel et/ou nettoyage des pierres apparentes.

- **Toiture :**

Cheminées existantes condamnées ou déposées selon vétusté. Cheminées conservées dans les logements, selon état.

Révision complète ou restauration de la couverture.

Révision complète ou restauration des toitures terrasses accessibles et non accessibles.

Révision complète ou restauration des ouvrages de zinguerie, compris solins, collectes et descentes d'eaux pluviales.

Aménagement de fenêtres de toit, dimensions et localisation selon plans de l'Architecte.

Aménagement ou mise en conformité des lanterneaux de ventilation des cages d'escaliers, selon plans.

3 DISTRIBUTION – MODIFICATION DES VOLUMES

- **Entre logements :**

Réaménagement de la distribution des étages par la réalisation de cloisons séparatives à ossature métallique double et âme isolante type SAD 180.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

- **Intérieur des logements :**

Réaménagement de la distribution intérieure des logements par la réalisation de cloisons séparatives type Stil 72/48 ou cloisons alvéolaires type Placopan 50, suivant plans.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

- **Fenêtres et portes-fenêtres :**

- Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée, selon réglementation / obligation
- Menuiseries en bois

- **Fermetures**

- Occultation par volets intérieurs en médium ou volets bois extérieurs selon prescriptions patrimoniales
- Occultation par rideaux occultants, emplacement suivant plans de vente

5 MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Portes palières :**

- Huisseries bois, finition peinture satinée
- Bloc porte bois à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, finition peinture laquée
- Béquille sur plaque, finition aluminium brossé
- Microviseur grand angle

- **Portes intérieures :**

- Huisseries métal ou bois, finition peinture satinée
- Bloc porte à âme alvéolaire, parement lisse, finition laquée mat usine
- Béquille sur rosace, finition aluminium brossé

- **Placards, selon plans :**

- Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sogal ou similaire
- Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (hors placards sous rampant) :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde
 - Séparatif
 - 3 étagères par placard
- Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie (hors placards sous rampant) :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde
- Fourniture et pose d'une armoire dans la chambre principale à la place du placard, selon hauteur sous plafond

6 ISOLATION & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **Isolation thermique :**

- Isolation des murs par doublage intérieur en laine de roche ou laine de verre
- Toiture isolée par laine de verre pulvérisée ou déroulée

- Si nécessaire, isolation sous chape
- **Chauffage & production d'eau chaude :**
 - **Chauffage :**
 - Radiateurs électriques nouvelle génération
 - Sèche serviette électrique dans la salle d'eau et la salle de bains
 - **Eau Chaude Sanitaire :**
 - Chauffe-eau électrique individuel
- **Ventilation :** système de VMC hygroréglable type B, individuel ou collectif selon cas
 - **Bouche d'extraction :**
 - A pile dans la cuisine et les WC
 - Hygroréglable dans la salle d'eau et la salle de bains

7 REVÊTEMENTS & FINITIONS

- **Sol :**
 - **Pièces de vie - Chambres - Dégagement :**
 - Parquet bois massif conservé, finition vitrifiée ou huilée
 - Et/ou**
 - Sol souple PVC en dalles ou lames (effet bois). Pose collée. Ragraillage selon sol existant et spécifications de pose
 - Et/ou**
 - Sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire
 - Plinthes bois hauteur 70 mm finition peinture blanche
 - **Cuisine - Salle d'eau – Salle de bains :**
 - Carrelage antidérapant grès cérame émaillé 45x45 cm
 - Plinthes céramique assorties
 - Ou**
 - Sol souple PVC en dalles ou lames (effet carrelage), pose collée, sur ragraillage si nécessaire
 - Plinthes médium hydro, hauteur 80mm, finition peinture blanche
 - **Cour intérieure, balcon (selon plans de vente) :**
 - Sols : en dalles sur plots ou béton ou bois
 - Murs : identiques aux façades
- **Murs :**
 - Peinture blanche, finition velours
 - **Faïence murale salle d'eau / salle de bains 20x50 cm :**
 - Toute hauteur au droit des baignoires et receveurs de douche
 - Hauteur = 40 cm sur retour latéraux des meubles vasques en niche ou contre un angle
 - **Faïence murale cuisine :**
 - Revêtement mural en faïence 30x60 cm au-dessus du plan de travail y compris retour et réservations (sauf réfrigérateur) sur une hauteur de 60 cm

8 CUISINE

- **Aménagement haut :**
 - En trois parties comprenant
 - Un meuble avec porte équipé d'une étagère
 - Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise

- Appareillage de marque Schneider (série Ovalis) ou Legrand (série Dooxie)
 - Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL)
 - Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants
 - Commande éclairage des appliques LED des SDE et SDB avec interrupteur simple allumage positionné à l'entrée de la pièce
- **Téléphonie / Télévision**
 - **TV :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour
 - 1 prise RJ45 dans chaque chambre
 - Prises reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT
 - **Téléphone :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour
 - 1 prise RJ45 dans chaque chambre
- **Interphonie / accès :**
 - Interphonie sans fil relié par GSM type Intratone – Platine à chaque entrée de bâtiment
 - Carillon + judas pour les logements donnant directement sur l'extérieur
- **Sécurité**
 - DAAF (DéTECTeur AVertisseur Autonome de Fumée) fixé en plafond
 - 1 par logement
 - 1 par niveau pour les appartements duplex/ triplex

11 PARTIES COMMUNES & AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

PARTIES COMMUNES INTERIEURES :

- **Halls d'entrée :**
 - Mosaïques existantes conservées selon état
 - Et/ou**
 - Restauration légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte
 - Sol carrelage en grès cérame imitation parquet de dimension 20x120 cm, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC
 - Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire
 - Revêtements muraux : enduit décoratif, ou peinture selon choix de l'Architecte
 - Plafonds : reprise des plafonds existants en peinture
 - Grand miroir verre sécurité (dimensions mini 80 x 200 cm)
 - Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint (dont recoupement des gaines et calfeutrement CF)
- **Escaliers et paliers :**
 - Existant conservé selon état
 - Et/ou**
 - Restauration légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte
 - Sol des circulations du RDC en carrelage et pour les étages en moquette (dalles ou lames) avec sous-couche acoustique, de chez Balsan ou Interface ou Milliken
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100
 - Eclairage par détecteur de présence
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet

- Pose d'escalier, selon emplacement
- **Cave :**
 - Existant conservé selon état
 - Et/ou**
 - Restauration légère
 - Cloisonnement en carreau de plâtre hydrofuge ou cloison en brique plâtrière alvéolaire ép. 100 mm minimum
 - Portes en bois avec fermeture à cadenas
 - Eclairage dans les parties communes uniquement
- **Ascenseur :** sans objet

PARTIES COMMUNES EXTERIEURES :

- **Escaliers et coursives :**
 - Mise en place d'une structure métallique avec lames bois pour les coursives et remplissage béton pour les marches ; Garde-corps métal
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100
 - Eclairage par détecteur de présence
- **Espaces verts :**
 - Minéralisation et végétalisation des espaces extérieurs au sein de l'ilot :
 - Sol gravillonné calcaire sur les accès extérieurs (pavage si circulation PMR)
 - Plantation de végétaux adaptés au site
 - Bandes stériles en pieds de bâtiment
- **Local OM :**
 - Situé en RDC au niveau de l'entrée principale, équipé d'un robinet de puisage, d'un siphon de sol et d'un éclairage sur détecteur de présence
 - Porte avec ferme-porte
 - Contrôle d'accès Vigik
- **BAL :**
 - Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, situé au niveau de l'entrée principale
- **Espace vélos :**
 - Racks situés au niveau de l'entrée principale
- **Parkings :**
 - Sans objet