



VERSION PIERRE

Notice Sommaire

VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

SNC LP PROMOTION 1052

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

« COUR RICHELIEU »

Résidence de 44 logements collectifs

3 rue Robert Wlerick et 10 rue Lacataye

40 000 Mont de Marsan

Le projet Cour Richelieu 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 énergétique conventionnelle à l'issue des travaux aura été réduite de plus de 20%.

1 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier COUR RICHELIEU situé 3 rue Robert Wlerick et 10 rue Lacataye, s'inscrit dans le cadre **du dispositif fiscal Denormandie**, destiné à la rénovation de logements anciens situés en centre-ville.

Localisation : Mont de Marsan (40 000)

Type de biens : 44 Appartements du T1 au T3, en R+3 et R+4 avec sous-sol.

L'accès principal se fait au rez-de-chaussée par la rue Robert Wlerick, l'accès secondaire et du sous-sol par la rue Lacataye. Les étages sont desservis par 3 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 maçonnerie ou béton ou bois, créés, conservés ou 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 :**
Révision complète ou restauration de la couverture et de la charpente.
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.

- **Serrurerie :**

- Garde-corps existants conservés et remis en état ou remplacés.
- Réalisation de garde-corps, emplacement selon plans architecte.

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 ou équivalent.
- 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.
Performance minimale : $U_w = 1.4$, $S_w = 0.44$, $TLW = 0.65$.
- Menuiseries du rez-de-chaussée de la façade sur rue Wlerick du bâtiment A en aluminium, tandis que celles des étages seront en bois. Menuiseries en PVC sur toutes les autres façades.
- Fenêtres de toit existantes conservées, restaurées ou remplacées.
- Création de fenêtres de toit.

- **Fermetures et occultations**

- Occultation par volets intérieurs en médium ou volets bois battants extérieurs ou volets roulants selon prescriptions patrimoniales et emplacement.
- Occultation par rideaux occultants, pour les fenêtres de toit.

5 MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Portes palières :**

- Huisseries bois ou métal, finition peinture satinée.
- Bloc porte bois à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, finition peinture.
- 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 sur 2/3.
 - Séparatif.
 - Colonne avec 3 étagères sur 1/3.
- 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.
- Les placards recevant les chauffe-eaux ne seront pas aménagés.
- Fourniture et pose d'une armoire à la place du placard, si impossibilité technique, dû à la hauteur sous plafond.

6 ISOLATION & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **Isolation thermique :**
 - Isolation des façades donnant sur l'extérieur composée d'un doublage intérieur en laine de roche ou laine de verre de type GR32, en panneau d'une épaisseur 100 mm, et d'une plaque de plâtre standard (R mini = 3.15).
 - Toitures tuiles isolées par laine de verre pulvérisée ou déroulée (R minimum = 7,50).
 - Si nécessaire, isolation sous chape.
- **Chauffage & production d'eau chaude :**
 - **Chauffage :**
 - Radiateurs électriques nouvelle génération. Coefficient d'aptitude 0,05.
 - Sèche serviette électrique dans la salle d'eau et la salle de bains.
 - **Eau Chaude Sanitaire :**
 - Chauffe-eau électrique individuel. 150L Qpr = 1,53/200L Qpr = 1,92.
- **Ventilation :**
 - Système de VMC hygroréglable type B collectif.
- **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 / Séjour - Chambres - Dégagement :**
 - Parquet bois massif conservé ou restauré, finition vitrifiée ou huilée.
 - Plinthes bois, finition peinture blanche.

Ou

 - Sol souple PVC en dalles/lames ou lé de marque Gerflor ou Forbo. Pose collée. Ragréage selon sol existant.
 - Plinthes bois, finition peinture blanche.

Ou

 - Sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire.
 - Plinthes bois, finition peinture blanche.
 - **Cuisine - Salle d'eau – Salle de bains :**
 - Parquet bois massif conservé ou restauré, finition vitrifiée ou huilée pour imperméabilisation.
 - Plinthes médium hydro finition peinture blanche.

Ou

 - Carrelage antidérapant grès cérame émaillé 45x45 cm.
 - Plinthes céramiques assorties.

Ou

- Sol souple PVC en dalles/lames ou lé de marque Gerflor ou Forbo. Pose collée. Ragréage selon sol existant.
 - Plinthes médium hydro finition peinture blanche.

- **Terrasse, balcon (selon plans de vente) :**
 - Sols : en dalles sur plots ou béton ou lames bois.
 - Pare-vue : claustras bois ou métalliques, emplacement selon plans de vente.

- **Murs :**
 - Peinture lisse blanche, finition velours.
 - Faïence murale salle d'eau 20x50 cm :
 - Toute hauteur au droit des baignoires et receveurs de douche.
 - Hauteur = 40cm sur retour latéraux des meubles vasques en niche ou contre un angle.
 - Crédence cuisine :
 - Panneau stratifié hydrofuge, épaisseur 8 à 10mm, hauteur 60 cm, située au droit du plan de travail, compris retour évier.

Ou

 - Crédence en carreau de faïence en grés cérame émaillé 30x60 cm, pose horizontale à joint droit, hauteur 60cm, située au droit du plan de travail compris retour évier.

- **Plafonds :**
 - Peinture lisse blanche, finition velours.

8 CUISINE INTEGREE

- **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 électrique.
 - Un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante.
 - 1 éclairage direct ou une linolite LED au-dessus de l'évier.

- **Aménagement bas des T1, T1bis et T2 :**
 - Un plan de travail stratifié, compris évier inox encastré à 1 bac sans égouttoir avec robinet mitigeur,
 - Un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec porte et étagère,
 - Un emplacement pour le lave-linge sous plan de travail,
 - Une plaque de cuisson 2 feux, vitrocéramique encastrée, 1 emplacement pour le frigo top.

- **Aménagement bas des T3 :**
 - Un plan de travail stratifié,
 - Un évier inox (avec égouttoir) encastré à 1 bac avec robinet mitigeur,
 - Un meuble sous évier de 60cm ou 120 cm en mélaminé avec porte(s) et étagère,
 - Une plaque de cuisson 4 feux, vitrocéramique encastrée,
 - Un emplacement lave-vaisselle,
 - Un emplacement lave-linge (ou dans salle d'eau suivant configuration).
 - Un meuble pour four traditionnel sous plaque de cuisson,
 - Un emplacement pour le réfrigérateur.

9 SALLE D'EAU & SANITAIRES

▪ Meuble vasque

- Meuble à simple ou double vasque moulée(s) dans le plan de travail en résine ou vasque posée sur un plan de travail, suivant plans.
- Robinet(s) mitigeur(s).
- Façades ton bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées.
- Ensemble surmonté d'un miroir rétroéclairé avec bandeau lumineux ou applique(s) LED.

▪ Douche

- Receveur en grès émaillé ou composite ou douche de type italienne ou bac extraplat encastré.
- Barre de douche réglable pour fixation de la douchette.
- Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets.
- Tringle fournie pour rideau de douche dans le bâtiment B et RDC du bâtiment A, paroi de douche vitrée pour les étages du bâtiment A.

▪ WC

- Modèle à poser avec cuvette et réservoir en grès émaillé blanc, type Porcher.
- Chasse 3/6 litres.
- Abattant double.
- Robinet d'arrêt.

10 ÉQUIPEMENTS & SÉCURITÉ

▪ Électricité :

Installation conforme à la NFC 15-100, avec tableau de répartition et disjoncteurs différentiel 30mA.

Réseaux en apparent ou encastré selon conservation des existants.

- Alimentation monophasée
 - Protection disjoncteur divisionnaire.
 - Disjoncteur différentiel haute sensibilité incorporé au tableau d'abonné.
- 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 double interrupteur positionné à l'entrée de la pièce (applique et plafonnier).

▪ Téléphonie / Télévision

- TV:
 - 1 prise RJ45 dans le séjour.
 - 1 prise RJ45 dans la chambre principale.
 - 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 reliée par GSM type Intratone.
- Platine à l'entrée du bâtiment Rue Wlérick.
- Porte de garage automatique Rue Lacataye.
- 1 Télécommande bi-technologie par logement, programmée pour les 2 accès.

- **Sécurité**

- DAAF (DéTECTeur Avertisseur Autonome de Fumée) fixé en plafond.
 - 1 par logement.

11 PARTIES COMMUNES

- **Hall d'entrée :**

- Existant conservé selon état.

Et/ou

- Restauration 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 ou faux-plafonds, peints.
 - Grand miroir verre sécurit (dimensions minimum 80 x 200 cm).

- **Circulations :**

- Restauration 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), de chez Balsan ou équivalent.
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet.
 - Plafonds : recouverts d'une peinture lisse ou de Gouttelette écrasée.
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
 - Eclairage par détecteur de présence.

- **Escalier béton et paliers (Bâtiment B) :**

- Existant conservé selon état.

Et/ou

- Restauration avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte :
 - Sol en moquette (dalles ou lames), de chez Balsan ou équivalent.
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet.
 - Plafonds : recouverts d'une peinture lisse ou de Gouttelette écrasée.
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
 - Eclairage par détecteur de présence.

- **Escalier bois et paliers (Bâtiment A) :**

- Existant conservé selon état. Ponçage et vernissage du bois.

Et/ou

- Restauration avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte :
 - Sol en moquette (dalles ou lames), de chez Balsan ou équivalent.
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte en charge du projet.
 - Plafonds : recouverts d'une peinture lisse ou de Gouttelette écrasée.
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
 - Eclairage par détecteur de présence.

- Rénovation des garde-corps et ajout d'une lisse pour respecter les 1m de hauteur réglementaire.
- **Ascenseur :**
 - Existant conservé et remis en état dans le bâtiment B.
- **Caves / celliers en sous-sol :**
 - Sol béton brut.
 - Cloisonnement en placo ou bois ou parpaings, brut.
 - Portes en bois ou métallique avec fermeture à clé.
 - Eclairage dans les parties communes uniquement.
- **Celliers aux étages :**
 - Sol béton ou bois brut.
 - Cloisonnement en placo ou bois ou parpaings, brut.
 - Portes en bois ou métallique avec fermeture à clé.
 - Eclairage dans les parties communes uniquement.
- **Locaux poussettes, locaux vélos :**
 - Sol béton brut.
 - Cloisonnement en placo ou bois ou parpaings, brut.
 - Portes en bois ou métallique avec fermeture à clé ou vigik et ferme porte.
 - Eclairage par détection de présence.
 - Racks dans les locaux vélos.
- **Stationnements en sous-sol :**
 - Existants conservés.
- **Cour :**
 - En pavés ou dalles sur plot.
 - Eclairage par détecteur de présence ou sur horloge.
- **Espaces verts :**
 - Jardinières plantées en séparatif des terrasses du RDC (patio central).
- **Local OM :**
 - Sans objet – Containers situés à proximité.
- **BAL :**
 - Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, situé au niveau de l'entrée principale.