



# VERSION PIERRE

---

## Notice Sommaire

**VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)**

**SNC LP PROMOTION 1065**

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

\*\*\*\*\*

### « LA RESERVE »

**Résidence de 43 logements collectifs avec celliers**

**1 Place de Président Roosevelt**

**24 000 Périgueux**

Cette vente d'immeuble à rénover permet de bénéficier de la réduction d'impôt Denormandie prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, laquelle est conditionnée à ce que les travaux réalisés :

- permettent d'atteindre un seuil de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur à 331kWh/ m<sup>2</sup>/an ;
- permettent la diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire à l'issue des travaux d'au moins 20% (habitat collectif), ou que le lot respecte les exigences de performances énergétiques pour au moins deux des cinq catégories de travaux d'amélioration de la performance énergétique, tels que la réalisation de l'isolation des plafonds, des murs et des cloisons, le remplacement des menuiseries, le renouvellement du système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- représentent au moins 25% du coût total de l'opération.

Le maître d'ouvrage s'engage en tout état de cause à respecter les conditions précitées.

Le projet La Réserve vise un seuil de consommation d'énergie primaire inférieur à 331 kWh/m<sup>2</sup>/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 LA RESERVE situé 1 Place de Président Roosevelt, s'inscrit dans le cadre du **dispositif fiscal Denormandie**, destiné à la restauration de logements anciens situés en centre-ville.

**Localisation :** Périgueux (24 000)

**Type de biens :** 43 Appartements du T1 au T3 duplex, en R+3 et Rez-de-jardin

L'accès principal se fait au rez-de-chaussée par la place de Président Roosevelt. Les entrées secondaires par la rue Gambetta et la rue Thiers. Les étages sont desservis par 2 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'amianté 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 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.

- **Serrurerie :**

Restauration de l'ensemble des éléments en serrurerie.

### 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 aluminium. Performance minimale :  $U_w=1.6$ .

- **Fermetures**

- Occultation par volet roulant extérieur en aluminium électrique (sur menuiseries de grande hauteur du RDJ et R+1) ou manuel ou volets intérieurs en médium ou store intérieur électrique selon prescriptions patrimoniales et plans de vente.

### 5 MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Portes palières :**

- Huisseries bois, finition peinture satinée.
- Bloc porte et porte métal pour porte donnant sur extérieur.
- 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 ou portes bois existantes.
- 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 (R mini = 2.35).
  - Toiture isolée par laine de verre pulvérisée ou déroulée.
  - Si nécessaire, isolation sous chape.
- **Chauffage & production d'eau chaude :**
  - **Chauffage**
    - Chauffage gaz collectif couplé à des radiateurs à eau.
    - Sèche serviette électrique ou à eau 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- Cuisine - Dégagement :**
    - Parquet bois massif conservé, finition vitrifiée ou huilée
    - Et/ou**
    - Sol souple PVC en dalles ou lames (effet bois). Pose collée. R agréage 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
  - **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 r agréage si nécessaire
    - Plinthes médium hydro, hauteur 80mm, finition peinture blanche
  - **Terrasse, cour anglaise, (selon plans de vente) :**
    - Sols : en bois, pin classe IV.
    - Murs : identiques aux façades
- **Murs :**
  - Peinture blanche, finition velours.
- **Plafond :**
  - Peinture blanche, finition velours.

- **Faïence murale :**
  - Salle d'eau 20x50 cm à hauteur d'huisserie au droit des receveurs de douche.
  - Hauteur = 40 cm 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, selon choix cuisiniste.
  - Ou
  - Crédence en carreau de faïence en grès cérame émaillé 30x60 cm, pose horizontale à joint droit, hauteur 60cm, située au droit du plan de travail compris retour évier.

## 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 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 / T1 Bis et T2 :**
  - Un plan de travail stratifié.
  - Un évier inox (sans égouttoir) encastré à 1 bac avec robinet mitigeur.
  - Un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec porte et étagère.
  - Un emplacement pour une machine à laver sous plan de travail.
  - Une plaque de cuisson 2 feux, vitrocéramique encastrée.
  - Un emplacement pour le réfrigérateur.
- **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 en mélaminé avec porte(s) et étagère.
  - Une plaque de cuisson 4 feux, vitrocéramique encastrée.
  - Un emplacement lave-vaisselle.
  - Un emplacement lave-linge, suivant plans.
  - 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 / baignoire**
  - Receveur en grès émaillé ou composite ou douche de type italienne (ou extraplat) pour les logements en RDC.
  - Barre de douche réglable pour fixation de la douchette.
  - Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets.
  - Paroi de douche.
  
- **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 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 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.
  - Entrée principale : platine entrée principale avec lecteur Vigik.
  - Entrée véhicules rue Thiers : télécommande (bi tech) et Vigik.
  - Entrée véhicules rue Gambetta : télécommande et Vigik et interphone pour lot accès jardin.
  - Judas pour les logements donnant directement sur l'extérieur.
  - Platine digicode et Vigik pour la porte d'accès principale au bâtiment.
  - Portails véhicules motorisés.
  - 1 télécommande par place de stationnement.
  
- **Sécurité**
  - DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) fixé en plafond :
    - 1 par logement
    - 1 par niveau pour les appartements duplex

## 11 PARTIES COMMUNES & AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

### PARTIES COMMUNES INTERIEURES :

- **Halls d'entrée / vestibule :**

- 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 sécurit (dimensions mini 80 x 200 cm)
    - Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint (dont recouvrement des gaines et calfeutrement CF)

- **BAL :**

- Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, situé au niveau du hall.

- **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

- **Circulation du rez-de chaussée :**

- Murs recouverts de papier peint ou peinture.
  - Habillage bois par cimaise et sous bassement créé à peindre ou boiseries existantes conservées.
  - Plinthes en medium à peindre ou carrelé.
  - Encadrement en medium à peindre.
  - Signalétique pour les numéros de logement.
  - Moquette où parquets existants ou carrelage.

- **Celliers :**

- Cloisonnement en carreau de plâtre hydrofuge ou cloison en brique plâtrière alvéolaire ép. 100 mm minimum.
  - Portes en bois où métal avec fermeture à cadenas.
  - Eclairage dans les parties communes uniquement.

- **Salle des coffres existante :**

- Salle des coffres conservée et accessible uniquement lors des journées du Patrimoine.

- **Jardin d'intérieur :**
  - Mosaïques, au sol, 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
    - Revêtements muraux : enduit décoratif, ou peinture selon choix de l'Architecte
    - Plafond : nettoyage de la verrière
    - Aménagement paysager avec plantations dans pots de fleurs
    - Bancs en béton
- **Local entretien :**
  - Sol carrelage en grès cérame imitation parquet de dimension 20x120 cm, de chez Galeries du Carrelage ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte.
  - Murs recouverts d'une peinture de propreté.

#### **PARTIES COMMUNES EXTERIEURES :**

- **Cour d'honneur :**
  - Conservation de l'existant.
- **Espaces verts :**
  - Jardins privatifs :
    - Engazonnés avec haies séparatives
    - Escaliers d'accès depuis la cour anglaise en bois
    - Séparatifs en serrurerie
    - Clôtures simple torsion et portillons pour entretien
  - Cheminement piéton pour accès direct aux logements du rez-de-jardin.
- **Local OM :**
  - Sans objet.
- **Locaux vélos :**
  - Racks situés au niveau rez-de-jardin.
  - Sol brut et peinture de propreté sur les murs.
- **Parkings :**
  - 3 Accès véhicules, selon emplacement des places de stationnements.
  - Conservation du sol existant ou en enrobé ou béton où ballaste 6/10 ou dalles béton minéralisé.
- **Garage :**
  - Accès véhicules par la rue Thiers.
  - Conservation du sol existant ou béton.
  - Portes basculantes à ouverture manuelle.
  - Sol brut + peinture de propreté sur murs.