



VERSION PIERRE

Notice Sommaire

VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

SCCV LP PROMOTION 1031

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

« PAVILLON VALOIS »

Résidence de 23 logements collectifs et 1 local commercial,

65 boulevard Denfert-Rochereau

16 100 Cognac

Le projet Pavillon Valois 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 Pavillon Valois situé 61, 63 et 65 boulevard Denfert-Rochereau et 1 impasse Anguillère, s'inscrit dans le cadre du **dispositif fiscal Denormandie**, destiné à la rénovation de logements anciens situés en centre-ville.

Localisation : Cognac (16100)

Type de biens : 23 Appartements du T1 au T3 duplex, en R+3 et un commerce en rez-de-chaussée.

L'accès à la résidence se fait au rez-de-chaussée par le boulevard Denfert Rochereau, l'accès au bâtiment B se fait par le jardin.

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.

- **Toitures :**

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 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.

Création balcon compris structure porteuse (poteau métallique), conformément aux plans architecte.

Séparatifs métallique en tôle pleine thermolaqué.

Garde-corps fenêtre conservé, remis en état ou remplacé.

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
- Vitrage dépolis dans SDE/SDB

- **Fermetures**

- Occultation par volets intérieurs en médium ou volets bois extérieurs ou persiennes bois selon prescriptions patrimoniales
- Occultation par rideaux occultants, emplacement suivant plans architecte
- Les occultations respecteront les exigences de facteur solaire : $U_w < 1.6W/(m^2.K)$, $U_d = 1.5W/(m^2.K)$

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 (incorporés au bâti) :**

- 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
- Les placards à faible profondeur seront équipés uniquement d'étagères, suivant plans de vente.
- Fourniture et pose d'une armoire dans la chambre principale à la place du placard, selon hauteur sous plafond, suivant plans

6 ISOLATION & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **Isolation thermique :**
 - Toiture isolée par laine de verre pulvérisée ou déroulée
 - Si nécessaire, isolation sous chape
- **Chauffage & production d'eau chaude :**
 - **Chauffage :**
 - Radiateurs électriques nouvelle génération. Installation de panneau rayonnant ayant une variation temporelle de 0.1
 - Sèche serviette électrique dans la salle d'eau et la salle de bains, avec fonction de temporisation
 - Radiateurs et sèche-serviettes seront équipés des fonctions suivantes :
 - Auto-programmation, mémorisation automatique du rythme de vie et apprentissage thermique de l'habitat
 - Fonction détection automatique d'ouverture/fermeture de fenêtre pour passer en mode hors gel si une fenêtre est ouverte
 - Fonction détection d'occupation
 - Produits connectables entre eux par jumelage
 - Pilotage et visualisation des consommations à distance sur smartphone
 - **Eau Chaude Sanitaire :**
 - Chauffe-eau électrique individuel ou thermodynamique suivant étude thermique, emplacement selon plans de vente
- **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 :**
 - **Chambres - Dégagement :**
 - Parquet renové
 - Et/ou**
 - Sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire
 - Plinthes bois hauteur 70 mm finition peinture blanche
 - **Cuisine / cuisine :**
 - Conservation des parquets (ponçage et vitrification)
 - Ou**
 - Pose de lames PVC (effet carrelage), pose collée, sur ragréage si nécessaire
 - Plinthes médium hydro, hauteur 80mm, finition peinture blanche

- **Salle d'eau – Salle de bains :**
 - Carrelage antidérapant grès cérame émaillé 45x45 cm
 - Plinthes céramique assorties
- **Balcon :**
 - Sol en bois pour le balcon crée et sol en béton ou pierre pour celui existant
 - Garde-corps en serrurerie
- **Murs / plafonds :**
 - Corniches et rosaces, conservées selon état et emplacement
 - 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 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 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
- **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 avec applique(s) LED
- **Douche / baignoire**
 - Receveur en grès émaillé ou composite ou extraplat, pour les logements en RDC
 - Baignoire en acier émaillé de dimension 170X70 cm
 - Barre de douche réglable pour fixation de la douchette
 - Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets
- **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) et/ou appliques murales selon éléments existants conservés
 - Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants
 - Commande éclairage des appliques LED des SDE et SDB avec interrupteur double allumage positionné à l'entrée de la pièce (applique et plafonnier)
- **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
- **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 INTÉRIEURES :

- **Hall d'entrée :**
 - Sol en marbre et murs en stuc conservés, selon état

Et/ou

 - Restauration légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte
 - Sol carrelage en grès cérame 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 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
 - Faux plafond des circulations en dalles acoustiques (RDC et étages)
 - 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

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES :

- **Escalier :**
 - Mise en place d'un emmarchement en pierre pour palier à la différence de niveau
- **Local OM :**
 - Bornes enterrées situées place des Anguillères

- **BAL :**
 - Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, pour tous les logements, situé au niveau de l'entrée boulevard Denfert-Rochereau
- **Local vélos :**
 - Local équipé de racks, accessible depuis le jardin. Porte sur organigramme.
- **Garage :** non intégré à la copropriété.