

**Programme de logements**  
DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

**TRAVAUX DE RESTAURATION COMPLETE  
SUR UN IMMEUBLE ET AMENAGEMENT  
DE  
47 LOGEMENTS COLLECTIFS**

21 rue Saint Louis  
86000 POITIERS

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE**

Edition du 23/06/2025

## **LIMINAIRE**

Le présent descriptif concerne la réalisation de travaux de restauration complète sur l'immeuble situé au 21 rue Saint Louis à POITIERS (86).

Ce programme prévoit la réhabilitation de l'immeuble et l'aménagement de 47 lots à usage d'habitation.

En plein cœur de ville, cet ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments, avec espaces vert et parking, abritera un ensemble de 47 logements. Les accès se feront au rez-de-chaussée par les rue Saint Louis et rue du Moulin à Vent.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de réhabilitation ; 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 du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.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 adaptations 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 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, évacués, encoffrés ou encapsulés 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 préventifs ou curatifs appropriés ou seront remplacés. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

<b>I - PARTIES COMMUNES .....</b>	<b>5</b>
1 – MACONNERIE – MURS ET OSSATURES.....	5
2 - CHARPENTE – COUVERTURE .....	5
3 – MENUISERIES EXTÉRIEURES .....	6
4 - SERRURERIE.....	7
5 - CLOISONS ET DOUBLAGES.....	7
6 - PLAFONDS ET ISOLATION .....	8
7 - ESCALIERS .....	8
8 - MENUISERIES INTÉRIEURES .....	8
9 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE .....	9
10 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES .....	9
11 - REVETEMENTS DE SOLS.....	10
12 - PEINTURES.....	10
13 – ASCENSEUR .....	11
14 - BOITES AUX LETTRES .....	11
15 - ESPACES VERTS / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....	11
16 - PARKING / VOIRIE .....	11
<b>II - PARTIES PRIVATIVES : (implantation suivant plans côtés) 13</b>	<b>13</b>
1 – MACONNERIE – MURS ET OSSATURES.....	13
2 – MENUISERIES EXTERIEURES .....	13
3 – CLOISONS ET DOUBLAGES .....	13
4 – PLAFOND ET ISOLATION .....	14
5 – ESCALIERS.....	15
6 – MENUISERIES INTERIEURES .....	15
7 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE.....	16
8 – EQUIPEMENTS ELECTRIQUES .....	17
9 – REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES .....	19
10 – PEINTURES.....	20
11 – ESPACES EXTERIEURES PRIVATIFS .....	21

# **I - PARTIES COMMUNES**

## **1 – MACONNERIE – MURS ET OSSATURES**

### **1.1 - Murs des façades**

Sur murs extérieurs existants et suivant projet :

- Réfection complète ou ponctuelle des façades pierre et brique.
- Rejointoiement des maçonneries au mortier de chaux suivant nécessité.
- Rénovation du soubassement et des encadrements.
- Réfection complète ou ponctuelle des façades enduites à la chaux.
- Application d'une peinture minérale de teinte claire suivant avis de l'ABF.
- Nettoyage et reprises ponctuelles des façades enduites ciment.
- Y compris toutes sujétions d'échafaudage, de protection et d'approvisionnement.
- Réparation ou remplacement des éléments de décors/modénatures.
- Application d'une peinture minérale de teinte claire selon les besoins du projet.

### **1.2 - Murs intérieurs conservés**

Sur murs intérieurs existants conservés et suivant projet :

- Dépose des revêtements (toile, tapisseries, faïence), réparation à l'enduit si nécessaire.
- Réfections mineures d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- Réalisation de réservations murales nécessaires pour les réseaux électriques et ponctuellement pour les réseaux de ventilation et de plomberie.

## **2 - CHARPENTE – COUVERTURE**

### **2.1 - Charpente**

- Vérification et réparation des pièces défectueuses.
- Mise en place de chevêtres pour le passage des gaines techniques.
- Mise en place d'un chevêtre pour accès au local ventilation sur comble selon projet.

## **2.2 – Couverture**

- Révision ou réfection de la couverture et de la zinguerie, remplacement à l'identique des pièces défectueuses.
- Réfection de châssis de toit conformément aux prescriptions des autorités compétentes.
- Mise en œuvre de châssis de désenfumage conformément aux prescriptions du SDIS et du contrôleur technique si nécessaire.

## **2.3 – Etanchéité**

- Suivant état de l'existant, révision ou réfection de l'étanchéité de la toiture, si nécessaire.

## **2.4 – Plancher d'étages**

- Révision des planchers avec, si nécessaire, réfection ou remplacement des éléments abimés.
- Mise en place de compléments de plancher en bois ou panneau type OSB selon besoin.
- Mise en place de chevêtres pour les gaines techniques.

## **3 – MENUISERIES EXTÉRIEURES**

- Selon état, restauration de la porte d'entrée conservée avec changement des pièces défectueuses et adaptation du système d'ouverture, ou remplacement de la porte d'entrée, avec système d'ouverture sur interphonie.
- Révision des menuiseries existantes pouvant être conservées.
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures ne pouvant être conservées par des menuiseries double vitrage.
- Mise en œuvre de châssis de désenfumage conformément aux prescriptions du SDIS et du contrôleur technique si nécessaire.
- Restauration ou remplacement de volets extérieurs existants selon projet.

## 4 - SERRURERIE

- Restauration des ferronneries et garde-corps existants conservés.
- Mise en place de garde-corps ou de barres d'appui en tableau des fenêtres pour mise aux normes si nécessaire.

## 5 - CLOISONS ET DOUBLAGES

### **5.1 - Cloisons séparatives non porteuses**

Cloisonnement réalisé par cloison type SAD compris rails, isolation entre montants et bande de joints enduits.

### **5.2 - Doublages des murs extérieurs**

Mise en œuvre de doublage type ½ STIL comprenant :

- Une ossature métallique et une plaque de plâtre type BA13.
- Isolation thermique.
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites.
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.

### **5.3 - Murs conservés**

Reprise d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées ou pose d'une plaque de BA13 collée.

### **5.4 - Gaines techniques**

Habillage des chutes verticales et gaines de ventilation dans les logements en cloison (degré CF si nécessaire) comprenant :

- Pose d'une ossature ½ STIL + plaques de plâtre type BA13
- Enrobage des canalisations
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.

## 6 - PLAFONDS ET ISOLATION

### **6.1 - Plafonds conservés**

- Raccord d'enduit plâtre sur plafonds conservés après piquage des zones dégradées
- Reconstitution et complément des éléments de décor le cas échéant

### **6.2 - Plafonds mis en place**

Mise en œuvre de faux plafonds suspendus constitués de :

- Rails et suspentes acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Isolation en plenum lorsque nécessaire
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites  
Traitement des arêtes vives par bandes armées.

## 7 - ESCALIERS

### **7.1 - Escaliers intérieurs conservés**

- Rénovation des marches et contre-marches
- Révision des gardes corps à balustres et remise aux normes si nécessaire

### **7.2 - Escaliers intérieurs de substitution**

Réfection ou remplacement à l'identique des escaliers bois de distribution existants, selon cas.

## 8 - MENUISERIES INTÉRIEURES

- Restauration des cadres et portes existantes conservés.
- Portes de distribution : Fourniture et pose de bloc-portes avec huisseries bois ou métallique et de portes en panneaux de fibres de bois prépeintes.

## 9 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

### **9.1 - Alimentation des appareils**

- Alimentations EC et EF en tuyau PER de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en tuyau PER isolé sous fourreaux dans les dallages et en cuivre brasé pour les réseaux apparents.

### **9.2 - Comptage Eau Froide**

- Branchement sur réseau public.
- Piquage avec manchette permettant la pose ultérieure d'un compteur par appartement.

### **9.3 - Evacuations EU et EV**

- En tuyau PVC de section appropriée raccordés aux collecteurs.
- Raccordement sur réseau existant.

## 10 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

### **10.1 - Distribution**

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme NFC 15-100. Sa puissance sera adaptée au type d'appartement conformément à la norme NFC 14-100.

### **10.2 - Comptage électrique**

Branchement sur le réseau public d'ERDF.

Mise en place des comptages collectifs dans les placards techniques.

### **10.3 - Equipement électrique**

- Hall : Points lumineux commandés par détecteur de présence
- Paliers et circulations : Points lumineux commandés par détecteur de présence

#### **10.4 - Contrôle d'accès :**

Installation d'un système Intratone ou visiophone avec commande d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble.

### 11 - REVETEMENTS DE SOLS

- **Parquets / Moquette / Carrelage/ Sols durs existants (carreaux de ciment, tomettes, ...)**
  - Restauration de sols existants selon état et avis de l'architecte et/ou ABF
  - Pose de parquet flottant sur sous-couche acoustique
  - Restauration des plinthes existantes conservées ou installation de plinthes médium à peindre,
  - Pose de carrelage suivant choix de l'architecte et/ou ABF
  - Pose de moquette suivant choix de l'architecte

### 12 - PEINTURES

#### **12-1 Menuiseries extérieures**

Sur fenêtres et portes-fenêtres bois :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture de finition

#### **12.2 - Menuiseries intérieures**

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture de finition

#### **12.3 - Murs**

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture de finition

## 12.4 - Plafonds

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture de finition

## 12.5 - Serrureries

- Ouvrages conservés : Grattage, 2 couches d'antirouille, 1 couche de finition acrylique couleur selon choix architecte.
- Ouvrages : 2 couches d'antirouille, 1 couche de finition acrylique ou thermolaquage, couleur selon choix architecte.

## 13 - ASCENSEUR

Révision de l'ascenseur existant, avec remplacement des parements et habillage suivant nécessité.

## 14 - BOITES AUX LETTRES

Fourniture et pose de boîtes aux lettres.

## 15 - ESPACES VERTS / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Traitement selon préconisations architecte, DRAC, ABF, ...

- Aménagements d'espaces extérieurs,
- Plantation arbres et arbustes.

## 16 - PARKING / VOIRIE

Traitement selon préconisations architecte, DRAC, ABF, ...

- Mise en place de signalétique,
- Mise en place d'éclairage.

## 17 – LOCAUX PARTICULIERS

17.1 – Local vélo : mise en place de racks

17.2 – Local ménage : mise en place d'un point d'eau avec vide sseau

17.3 – Local poubelle : mise en place d'un robinet de puisage avec siphon

## **II - PARTIES PRIVATIVES : (implantation suivant plans côtés)**

### **1 – MACONNERIE – MURS ET OSSATURES**

#### **Murs intérieurs conservés**

Sur murs intérieurs existants conservés et suivant projet :

- Dépose des revêtements (toile, tapisseries, faïence), réparation à l'enduit si nécessaire
- Réfection d'ouvertures existantes compris linteau, reprise en sous-œuvre, traitement des tableaux.
- Réalisation de réservations murales nécessaires pour les pénétrations de réseaux électriques et ponctuellement pour les réseaux de ventilation et de plomberie.

### **2 – MENUISERIES EXTERIEURES**

- Révision des menuiseries existantes pouvant être conservées.
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures ne pouvant être conservées par des menuiseries double vitrage, le cas échéant.
- Restauration ou remplacement de volets extérieurs existants selon projet.
- Occultation : selon projet, rideaux, stores, volets intérieurs ou volets extérieurs.

### **3 – CLOISONS ET DOUBLAGES**

#### **3.1 - Cloisons séparatives non porteuses**

Cloisonnement réalisé par cloison type SAD compris rails, isolation entre montants et bande de joints enduits.

#### **3.2 - Cloisons de distribution des logements non porteuses**

Cloisonnement réalisé par panneaux type PLACO ou similaire, comprenant :

- 1 plaque BA 13 sur chaque face
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites

- Traitement des arêtes vives par bandes armées
- Au droit des locaux humides, mise en œuvre de plaques BA13 hydrofuges

### **3.3 - Doublages des murs extérieurs**

Mise en œuvre de doublage comprenant :

- Une plaque de plâtre type BA13
- Isolation thermique
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.
- Au droit des encadrements de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre BA13 directement sur la maçonnerie ou avec isolant fin
- Au droit des locaux humides, mise en œuvre de plaques BA13 hydrofuges.

### **3.4 - Murs conservés**

- Reprise d'enduit plâtre après piquetage des zones dégradées ou pose d'une plaque de BA13 collée
- Doublage technique par ossature métallique + plaque de plâtre type BA13 hydrofuge suivant nécessité (cuisines, salle de bains).

### **3.5 - Gaines techniques**

Habillage des chutes verticales et gaines de ventilation dans les logements en cloison (degré CF si nécessaire) comprenant :

- Pose d'une ossature ½ STIL + plaques de BA13
- Enrobage des canalisations
- Jointoiement avec bandes pour joint enduites
- Traitement des arêtes vives par bandes armées.

## **4 – PLAFOND ET ISOLATION**

### **4.1 - Plafonds conservés**

- Raccord d'enduit plâtre sur plafonds conservés après piquage des zones dégradées.
- Reconstitution et complément des éléments de décor le cas échéant.

## **4.2 - Plafonds mis en place**

Faux plafonds suspendus en structure légère constitués de :

- Rails et suspentes acier galvanisé
- Parement en plaques de plâtre
- Isolation en plenum lorsque nécessaire
- Jointolement avec des bandes pour joint enduites
- Bande armée sur angle saillant.

## **4.3 - Isolation**

Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée suivant nécessité thermique.

## 5 – ESCALIERS

### **5.1 – Escaliers intérieurs conservés**

- Rénovation des marches et contre-marches
- Révision des gardes corps à balustres et remise aux normes si nécessaire

### **5.2 – Escaliers intérieurs de substitution**

Réfection ou remplacement à l'identique des escaliers en bois avec finition vernis ou peint selon cas.

## 6 – MENUISERIES INTERIEURES

- Restauration des cadres et portes existantes conservés.
- Portes de distribution : Fourniture et pose de bloc-portes prépeints.
- Portes palières : Fourniture et pose de bloc-portes avec huisseries bois ou métallique et panneaux en fibres dures, prépeints, serrure 3 points.

## 7 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

### **7.1 - Alimentation des appareils**

Alimentations EC et EF en tuyau PER de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en tuyau PER isolé sous fourreaux dans les dallages et en cuivre brasé pour les réseaux apparents.

### **7.2 - Evacuations EU et EV**

- En tuyau PVC de section appropriée raccordés aux collecteurs.
- Raccordement sur réseau existant.

### **7.3 - Production d'eau chaude**

- Cumulus électrique vertical ou horizontal, capacité selon la typologie du logement

### **7.4 - Equipement sanitaires**

WC :

- WC modèle I.LIFE de chez PORCHER ou similaire, mécanisme silencieux à 2 débits, compris abattants

Lavabo :

- Meuble vasque type ULYSSE de chez PORCHER ou similaire, compris robinetterie de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire.

Receveur de douche :

- Receveur de douche modèle ULTRAFLAT de chez IDEAL STANDARD ou similaire à poser
- Paroi de douche en verre transparent SECURIT
- Robinet mitigeur de la série OLYOS de chez PORCHER ou similaire

Evier / Cuisine :

- Cuisine aménagée suivant plan, comprenant :
  - Meubles bas et hauts
  - Plan de travail
  - Traitement de la crédence ou du coup de torchon

- Evier, un bac en inox de type TEKA ou similaire
- Robinet mitigeur chromé de type OLYOS de chez PORCHER ou similaire
- Table de cuisson (nombre de feux selon aménagement de la cuisine)
- Hotte à filtre
- Emplacements pour frigo et micro-ondes

⇒ Attentes lave-linge et/ou lave-vaisselle selon plan

## 8 – EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

### **8.1 - Distribution**

L'installation électrique sera encastrée et conforme à la norme NFC 15-100. Sa puissance sera adaptée au type d'appartement conformément à la norme NFC 14-100.

Chaque logement aura son compteur individuel dans le logement. Son disjoncteur et son tableau électrique seront regroupés dans un ETEL. La distribution électrique du logement se fera à partir de ce point.

### **8.2 - Equipement électrique**

Entrée et dégagements :

- Tableau d'abonnés encastré ou sur goulotte
- Sonnerie de porte d'entrée avec bouton poussoir
- Contrôle d'accès : Installation d'un système Intratone ou visiophone avec commande d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble
- 1 ou 2 points lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur
- 1 PC+T 16A (1 pour tous dégagements et circulations d'une surface > à 4m<sup>2</sup>)

Séjour :

- 1 PC commandée par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur
- 1 PC 16 A+T par tranche de 4m<sup>2</sup> avec un minimum de 5 prises pour le séjour.

- 2 prises RJ45
- 1 prise TV
- Alimentation convecteurs (si chauffage électrique)

#### Chambre :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur
- 3 ou 4 PC 16 A+T
- 1 prise RJ45
- 1 prise TV
- Alimentation convecteurs (si chauffage électrique)

#### Cuisine :

- 2 ou 3 spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
- 1 PC pour bandeau lumineux LED en applique au-dessus de l'évier commandé par interrupteur en simple allumage
- 2 PC 16 A+T à 35 cm du sol (réfrigérateur et four)
- 1 prises spécialisées 20 A+T (lave-vaisselle)
- 1 boîtier de connexion 32 A+T (plaque de cuisson)
- 1 PC 16 A+T à 1,80 m de hauteur (hotte)
- 2 doubles PC 16 A+T en crédence (dont 1 pour le micro-onde)
- Alimentation convecteurs (si chauffage électrique)
- 1 interrupteur VMC

#### Salle de bains :

- 1 ou 2 spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
- 1 pont lumineux en applique au-dessus du lavabo commandé par interrupteur en simple allumage
- 1 PC 16 A+T en crédence à 1,10 m de hauteur
- 1 prise spécialisées 20 A+T (lave-linge)
- 1 alimentation sèche-serviette

NOTA: La prise spécialisée lave-linge peut, selon les appartements, se trouver en cuisine ou en cellier.

#### WC :

- 1 point lumineux en plafond commandé par interrupteur en simple allumage

- Alimentation cumulus dans placard arrière WC (si cumulus électrique)

NOTA: Le cumulus, selon les appartements, peut se trouver en cuisine ou en cellier.

### **8.3 - VMC**

- Installation d'une VMC hygroréglable simple flux comprenant :
  - Caisson d'extraction placé en combles ou faux-plafond
  - Gaines d'extraction, compris passage en faux-plafond
  - Bouches d'extraction hygroréglables disposées dans chaque pièce humide

### **8.4 - Chauffage**

- Chauffage individuel électrique de chez ATLANTIC, ou similaire, dans les pièces sèches,
- Sèche serviette de chez ATLANTIC ou similaire dans les salles de bains

### **8.5 – TV - INTERNET**

- Réception par antenne hertzienne collective, avec T.N.T.
- Raccordement fibre

## 9 – REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

### **9.1 - Parquets**

- Selon état, restauration de parquets existants et application d'une cire ou vitrification
- Pose de parquet flottant sur sous-couche acoustique
- Restauration des plinthes existantes conservées ou installation de plinthes à peindre

⇒ Localisation : Ensemble des logements hors salle de bain, salle d'eau, WC.

## **9.2 - Carrelages**

- Pose de carrelage au choix de l'architecte
- Plinthes en carrelage, modèle assorti

⇒ Localisation : salles de bains, salles d'eau, WC ainsi que les pièces de vie à RDC donnant sur l'extérieur.

## **9.3 - Faïences**

Revêtement mural en faïence dimensions et modèle au choix de l'architecte, avec application d'un système d'étanchéité sur une hauteur minimum de 2,00 m en périphérie des douches

## 10 – PEINTURES

### **10.1 - Menuiseries extérieures**

Sur fenêtres, portes-fenêtres et volets bois :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression.
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture de finition

### **10.2 - Menuiseries intérieures**

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture de finition
- Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

### **10.3 - Murs**

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture de finition

### **10.4 - Plafonds**

- Préparation des supports
- 2 couches de peinture de finition

## 11 – ESPACES EXTERIEURES PRIVATIFS

Traitement selon préconisations de l'architecte, DRAC, ABF, ...

### **11.2 - Balcons et terrasses**

- Revêtement de sol adapté
- Selon nécessité, mise en place de séparatifs par jardinières ou claustra