

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

Résidence séniors située à Montereau-Fault-Yonne – 77130, composée de 125 logements répartis dans 2 bâtiments : un bâtiment neuf comportant 84 lots et un bâtiment en réhabilitation lourde comprenant 41 lots.

Nota : L'opération consiste en la rénovation lourde d'un immeuble existant qui fera l'objet de travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts. Conformément à l'article 257-I-2-2°-d) du CGI les éléments de second œuvre énumérés par décret en Conseil d'Etat, codifié à l'article 245 A de l'annexe II du CGI, seront rendus à l'état neuf dans les proportions définies par ledit article permettant ainsi l'assujettissement à la TVA. Ces travaux seront exécutés en conformité avec la réglementation en vigueur et selon les règles de l'art.

## 1 -STRUCTURE DU BATIMENT

### GROS OEUVRE

Bâtiment Neuf :

- Fondations et infrastructure en béton armé selon l'étude de sol et le calcul de l'Ingénieur structure.
- Ossature générale par murs porteurs (béton ou brique) et poteaux en béton armé, en briques ou en parpaings.
- Plancher séparatif des logements en dalle pleine de béton armé selon le calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm à 250 cm (sauf sous faux-plafonds et soffites).
- Murs porteurs en béton armé ou parpaings, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains logements et certaines parties communes.
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en aluminium thermolaqué.

Bâtiment Réhabilité :

- Création de plancher sur 4 niveaux.
- Plancher séparatif des logements en dalle pleine de béton armé selon le calcul du Bureau d'Étude Technique avec une hauteur sous plafond de 245 cm à 250 cm (sauf sous faux-plafonds et soffites).
- Murs porteurs en béton armé ou parpaings, conformes à la réglementation acoustique (norme NRA) entre certains logements et certaines parties communes.
- Appuis de baies et de fenêtres en béton ou en aluminium thermolaqué suivant plans de façades du Permis de Construire et choix de l'architecte.

### CHARPENTE-COUVERTURE- ZINGUERIE

CHARPENTE DU BATIMENT NEUF :

- Sans-Objet.

CHARPENTE DU BATIMENT REHABILITE :

- Réfection de la charpente bois existante et traitement insecticide et fongicide.
- Création de chiens assis, lucarnes et édicules en toiture selon façades du Permis de Construire.

COUVERTURE DU BATIMENT NEUF :

- Toiture terrasse végétalisée avec une étanchéité auto-protégée multicouche ou élastomère avec complexe isolant.

COUVERTURE DU BATIMENT REHABILITE:

- Réfection de la couverture en ardoise existante.

ZINGUERIE DU BATIMENT NEUF :

- Descentes extérieures en PVC Blanc.

ZINGUERIE DU BATIMENT REHABILITE:

- Gouttières en zinc
- Descentes extérieures en zinc

### FAÇADES

Bâtiment Neuf :

- Façades recouvertes d'un enduit monocouche teinté dans la masse, de briquettes de parement nuancées, d'habillage PLX ou encore d'une peinture, suivant plans de façades du Permis de Construire et coloris selon le choix de l'architecte.
- Sous-faces des balcons recouvertes d'une peinture Pliolite ou similaire.
- Encadrement d'habillage aluminium thermolaqué suivant plans de façades du Permis de Construire et coloris selon le choix de l'architecte.
- Garde-corps des balcons en béton enduit et/ou en métal thermolaqué suivant plans de façades du Permis de Construire et coloris selon le choix de l'architecte.
- Pergolas en métal, suivant plans de façades du Permis de Construire et coloris selon le choix de l'architecte.
- Séparatifs des balcons, pare vue en métal et verre sablé emplacement selon plans de vente (matériaux suivant choix de l'architecte).

Bâtiment Réhabilité :

- Façades recouvertes d'un enduit monocouche ou d'une peinture, suivant plans de façades du Permis de Construire et coloris selon le choix de l'architecte.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

## 2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

### TERRASSE COMMUNE EN RDC

Bâtiment Réhabilité :

- Sol : dalles bétons lisses posées, anti-dérapant, couleur selon choix de l'architecte.
- Eclairage : appliques murales et/ou spots intégrés conformes à la réglementation.

## 2bis - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES INTERIEURES

Décoration personnalisée (couleur, choix des matériaux) définie par l'architecte d'intérieur.

*Concept Naturel*

### HALL D'ENTRÉE

- Porte d'accès du bâtiment à l'accueil: vitrée, porte automatique coulissante sur châssis en aluminium, à un ou deux vantaux.
- Porte d'accès à l'espace détente: vitrée, porte automatique coulissante sur châssis en aluminium, à un ou deux vantaux.
- Sol : en carrelage imitation bois, dimension 20x120 cm de chez Galerie du carrelage avec plinthes en carrelage.
- Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire.
- Murs : un mur, à droite ou à gauche selon la configuration, en carrelage imitation marbre, dimension 100x300 cm de chez Galerie du carrelage. Les autres murs seront recouverts d'un revêtement mural Collection Sorrento de chez Lutece. Partie vitrée selon Plans de Façades.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes, ou dalles décoratives, ou acoustiques (Rigitone) suivant norme acoustique avec corniches décoratives.
- Éclairage (suivant emplacement) : spots encastrés ou appliques ou suspensions de type Bamboo de chez Forestier si le hall a une hauteur sous plafond suffisante.
- Divers : miroirs et éléments en bois ou MDF, panneau d'affichage intégré, corbeille, emplacement selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Boîtes à colis connectées de type Renz ou similaire emplacement suivant plans.

### CIRCULATIONS - PALIERS D'ÉTAGES

- Sol des RDC : en carrelage imitation bois, dimension 20x120 cm de chez Galerie du carrelage avec plinthes en carrelage.

- Sol des étages : revêtu de dalles de moquette 50x50 cm de chez Balsan, avec plinthes en bois peintes.
- Murs : recouverts d'un revêtement mural Collection Sorrento de chez Lutece.
- Plafonds : recouverts d'une peinture acrylique mate.
- Faux-plafonds : plaques de plâtre peintes ou dalles décoratives ou acoustiques si nécessaire, selon la réglementation.
- Éclairages : spots intégrés ou en applique, commandés par des détecteurs de mouvements.

### ESCALIERS ENCLOISONNÉS DE SERVICE

- Sol de l'escalier : en béton recouvert d'une peinture à haute résistance (type époxy à base de résine ou similaire) jusqu'au dernier niveau, main courante en métal peint.
- Murs et autres surfaces : recouverts d'une peinture acrylique mate.
- Éclairage : appliques et éclairage de secours selon la réglementation en vigueur.

### ASCENSEURS

- Sol : en matériaux composite aspect pierre, coloris selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Paroi intérieure : en métal et/ou en stratifié, main courante en inox, miroir selon choix de l'architecte d'intérieur et indicateur de position.
- Éclairages : appliques avec éclairage indirect ou plafonniers décoratifs suivant le cas (+ éclairage de sécurité).
- Divers : capacité de 8 personnes (630 kg) et desserte de tous les niveaux. Cabine reliée au service d'assistance par téléphone. Annonces vocales des étages pour les malvoyants.

### LOCAUX ANNEXES AU RDC

- Local poubelles équipé d'un point d'eau et d'un siphon de sol, avec porte fermant à clé, serrure sur organigramme ou Vigik. Faïence de 1.5m de hauteur sur les murs. Porte métallique avec poignée de tirage.
- Local de réserve équipé d'un point d'eau. Porte sécurisée avec clé sur organigramme.
- Local vélos en parois brutes, sol en béton, avec porte métallique équipé d'un lecteur Vigik.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

## SALLES COMMUNES

- Menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué, à un, deux ou trois vantaux dont un fixe, et/ou ouverture à galandage selon le cas pour la salle de détente.
- Sols de la salle de détente avec espace télé, bibliothèque et cuisine : revêtus de carrelage (calepinage de carrelages imitation bois 20\*120cm et autres au niveau de l'espace cuisine) et de moquette au niveau de l'espace télé, plinthes en carrelage assorti. Calepinage selon choix de l'architecte d'intérieur.
- Sols des espaces beauté, télé-médecine, accueil, bureau de l'animateur, et WC : revêtus de carrelage imitation bois 20\*120cm, plinthes en carrelage assorti.
- Sol de la salle fitness : revêtu de sol souple, plinthes en bois peintes.
- Murs de toutes les salles communes : recouverts de peinture et/ou de revêtement mural décoratif, selon choix de l'architecte d'intérieur. Faïence dans le WC sur une hauteur de 120 cm.
- Faux plafonds de toutes les salles communes : plaques de plâtre peintes, ou dalles décoratives, selon la réglementation acoustique.
- Système de vidéo surveillance dans les circulations et espaces communs.

## CLIMATISATION

Climatisation réversible dans les salles communes par système intégré, soufflage et reprise par grilles esthétiques en périphérie.

## 3 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

### MENUISERIES EXTÉRIEURES

Bâtiment Réhabilité :

- Fenêtres : selon Permis de Construire, en PVC, ouvrants à la française, à un ou deux vantaux selon cas, avec ou sans allège, conformes à la réglementation en vigueur, avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie.
- Occultations des baies : tringle et rideaux ou volets roulants à lames PVC avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique dans toutes les pièces de vie par interrupteur.

Bâtiment Neuf

- Fenêtres et portes-fenêtres : selon Permis de Construire : en PVC selon le cas, ouvrants à la française, à un, deux, ou trois vantaux (dont un fixe) selon cas, avec ou sans allège, conformes à la réglementation en vigueur,

avec double vitrage isolant. Coffre de volet roulant monobloc intégré dans la menuiserie.

- Occultations des baies : volets roulants à lames PVC avec système de sécurité pour les RDC. Commande électrique dans toutes les pièces de vie par interrupteur.

### MENUISERIES INTÉRIEURES

- Porte d'entrée en bois, rainurée, posée sur huisserie métallique avec système anti-dégondage et seuil à la suisse, équipée d'un joint isophonique. Fermeture avec un système de serrure intégrée de sécurité (3 points de fermeture). Béquillage sur plaque.
- Microviseur à 140 cm de hauteur.
- Portes intérieures de distribution battantes suivant les plans de vente : laquées d'usine ou peintes, rainurées, avec béquillage sur rosace, butées de portes dans toutes les pièces, si la configuration le permet.
- Placards :
  - Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sifisa ou similaire.
  - Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (1 tablette chapelière sur toute la largeur, séparatif, 3 étagères par placard). Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie.
  - Tringle de penderie ovoïde.

### CLOISONS SÈCHES - FAUX PLAFONDS

Bâtiment Réhabilité :

- Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire Placopan de 50 mm d'épaisseur ou Placostil.
- Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec la réglementation thermique en vigueur.
- Plafond du dernier niveau : réalisé en faux plafond horizontal de type Placostil avec plaques de plâtre.
- Murs non porteurs séparatifs en cloison isolante du type S.A.D. entre certains logements et certaines parties communes.

Bâtiment Neuf :

- Cloisons de distribution intérieure de type cloison sèche alvéolaire Placopan de 50 mm d'épaisseur ou Placostil.
- Parois extérieures doublées d'un complexe isolant thermique en conformité avec la réglementation thermique en vigueur.
- Plafond du dernier niveau : en béton peint.
- Murs non porteurs séparatifs en cloison isolante du type S.A.D. entre certains logements et certaines parties communes.

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

## CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - VMC

*Installation conforme aux normes en vigueur.*

CHAUFFAGE (INDIVIDUEL) :

- Chauffage assuré par une chaudière au gaz, radiateur selon plan, un sèche serviette dans la salle d'eau.
- Logement équipé d'un thermostat d'ambiance.

EAU CHAUDE (COLLECTIVE) :

- Système de production d'eau chaude assuré par chaudière au gaz dans local prévu à cet effet.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE COLLECTIVE :

- Extraction individuelle d'air dans la cuisine, la salle d'eau et le WC.
- Entrée d'air incorporée dans les façades ou menuiseries des pièces principales (selon réglementation en vigueur).

## PLOMBERIE - SANITAIRE

• Salle d'eau :

- Simple vasque pour T1 et T2 et double vasques pour T3 encastrées sur un plan de travail en stratifié ou plan vasque moulée avec robinet mitigeur. Surmonté d'un miroir avec LED intégrées Meuble bas amovible sur roulettes, avec rangement.
- Paroi de douche.
- Bac à douche extraplat antidérapant ou douche à l'italienne revêtu de sol souple antidérapant, barre de maintien.
- Barre de douche réglable pour fixation de la douchette.
- WC : suspendu avec réservoir, chasse 3/6 litres, abattant double, (robinet d'arrêt) et barre de maintien.

## ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

*Installation et équipement conformes aux normes en vigueur (NFC 15-100 et ses additifs).*

- 1 prise par pièce à 110 cm de hauteur.
- 1 DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée) par logement.
- Appareillage de marque Schneider (série Odace) ou similaire. Enjoliveur de couleur contrastante (grise).
- Plafonniers ou appliques livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL).
- 1 point lumineux avec commande intérieure à voyant lumineux et 1 prise extérieure sur tous les balcons et terrasses ou loggias.

- 2 prises TV (sous forme de RJ45) : 1 prise dans la pièce à vivre et 1 dans la chambre principale (T2 & T3), reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT.
- 1 prise téléphone (sous forme de RJ45) dans le séjour et la chambre ou le coin nuit.

## REVÊTEMENTS

SOLS :

- Séjour, entrée, dégagement, cuisine : pose traditionnelle avec isolation phonique d'un carrelage en grès émaillé de 45\*45cm (environ), gamme Puibell'arte, plinthes en bois peintes.

SDE / WC : revêtus de carrelage avec plinthes en carrelage assorties. Si douche à l'italienne : carrelage sur l'ensemble de la surface ou sol souple antidérapant imitation bois, sauf au niveau de la zone de douche sol souple effet béton gris.

- Chambre : sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois, plinthes en bois peintes. Pour les T1, sols revêtus de carrelage.

- Terrasses, balcons: en carrelage assorti à celui de la pièce de vie ou en dalles sur plots de carrelage ou gravillonnées.

MURS ET PLAFONDS :

• Faïence :

- Salle d'eau : faïence autour de la douche, toute hauteur.
- Plan vasque (si positionné contre une cloison) : faïence ou revêtement de type Decochoc de Gerflor ou similaire, à hauteur du miroir.
- Cuisine : crédence en stratifié au-dessus du plan de travail sur une hauteur de 60 cm.

• Peinture :

- Murs : peinture acrylique lisse blanche.
- Plafonds : peinture acrylique lisse blanche.

AUTRES :

- Porte d'entrée et porte coulissante ou à galandage : application d'une peinture glycérophthalique satinée.

## TÉLÉVISION – TÉLÉPHONE

## ÉQUIPEMENTS CUISINE

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

- Aménagement haut de tous les logements :
  - Une étagère située au-dessus du plan de travail et de l'évier.
  - Une hotte aspirante au-dessus de la plaque de cuisson.
- Aménagement bas de tous les logements :
  - Un plan de travail en stratifié de 180 cm pour les T1 et en 240cm pour les T2 et T3 avec un évier 1 bac intégré (avec égouttoir) dans le plan de travail et robinet mitigeur.
  - Un meuble sous évier (amovible) avec porte.
  - Emplacement lave-linge dans la salle d'eau ou si impossibilité soit sous le plans de travail à côté de l'évier soit dans un placard.
  - Une plaque de cuisson vitrocéramique encastrée 2 feux pour les T1 et 4 feux pour les T2 et T3.
  - Un emplacement pour un réfrigérateur table top sous table de cuisson pour les T1.
  - Un emplacement de 60 cm pour un réfrigérateur avec congélateur pour les T2 et T3.
  - Un deuxième meuble avec tiroirs sous la plaque de cuisson pour les T2 et T3.
  - Une armoire de 200 cm de haut avec 2 niches : une pour le polyfour, une pour le lave-vaisselle, un tiroir en partie basse et un espace fermé avec une porte en partie haute
    - Façades ton bois.
    - Emplacement de 60 cm de large.

Nota bene : L'électroménager intégré à la cuisine (hors hotte aspirante et plaque de cuisson) est décrit dans la Liste du Mobilier en annexe 2 du Contrat de Réservation.

## 4 - DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### RÉSEAUX DIVERS

- Assainissement des eaux usées et eaux vannes : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Assainissement des eaux pluviales : suivant les règles de construction et les indications des services techniques de la Mairie et de l'Équipement.
- Alimentation en eau potable : mise en œuvre suivant les indications des services techniques concernés (service des Eaux, Mairie, Équipement ...).
- Alimentation en électricité et éclairage public : alimentation électrique par un réseau basse tension souterrain. Branchements jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons aux coffrets disjoncteurs, conformes aux spécifications d'Enedis.
- Réseau de télécommunication : réalisation d'un réseau principal (y compris chambres de tirage d'Orange ou

équivalent voir BE FLUIDE) suivant les règles en vigueur et la consultation des services intéressés.

### VOIRIE INTERNE

- Application d'une couche de roulement en enrobé bitumineux sur l'ensemble des voiries internes.
- Allées piétonnes en béton désactivé et/ou enrobé (selon choix de l'architecte).

### STATIONNEMENT

- Parkings extérieurs, avec places numérotées, certaines seront pré-équipées pour recharge électrique, et une place sera équipée d'une borne de recharge électrique en enrobé bitumineux ou en béton, selon plan de masse du Permis de Construire.

### ÉCLAIRAGE

Bornes ou candélabres à LED.

### ACCÈS

- Accès parking Nord : résidence entièrement clôturée avec un portail d'entrée battant, équipé d'un système de déverrouillage, à ouverture automatique avec système bénéficiant de la technologie Intratone ou similaire Une télécommande par place de stationnement. Portillon équipé d'une platine interphone avec caméra intégrée (système bénéficiant de la technologie Intratone : réception de l'image et commande d'ouverture via le téléphone portable), à défilement de noms, avec lecteur Vigik.
- Accès parking Sud : avec un portail d'entrée battant, équipé d'un système de déverrouillage, à ouverture automatique. Une télécommande par place de stationnement.
- Un portillon piétons secondaire équipé d'un lecteur Vigik.
- Plaque Aluminium avec le nom du programme à l'entrée de la résidence et signalétique conforme à la réglementation sur les bâtiments.

### CLÔTURES

- Enceinte de la résidence :

Paraphes :

# NOTICE DESCRIPTIVE

Nom :

RESIDENCE CONFLUENCE

- Clôture maille rigide ou palissade bois localisation selon PC

## LOCAUX ET OUVRAGES ANNEXES

- Aire de présentation des ordures ménagères à l'entrée de la résidence.

## ESPACES VERTS

- Espaces verts communs engazonnés et aménagés avec massifs de plantes et arbustes variés. Arrosage automatique par buses pour les parties engazonnées et par goutte à goutte sur les massifs et arbustes.
- Potager partagé dans des jardinières surélevées, bacs à composte, bancs.

NOTE : Les produits indiqués sous le nom de leur fabricant peuvent être remplacés par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement.