

# Notice Descriptive Sommaire



Notice du 14 SEPTEMBRE 2020

# Désignation et composition de l'opération

---

L'opération immobilière se situe rue Marx Dormoy à Grenoble (38).

Elle constitue la seconde tranche d'une opération globale représentant à terme environ 288 lots répartis sur 6 bâtiments dénommés : A – B – C – D – E et F.

Dans le cadre de cette réalisation, un minimum de 20% des lots fera l'objet d'une vente en bloc à un bailleur institutionnel.

La seconde tranche de ce programme, dont font partis les bâtiments objets de cette notice, se développe sur les parcelles cadastrées :

- Section IO, parcelles n° 132, 152, 153, 155 et 157, assiette de la volumétrie
- Section IO, parcelles n° 132, 152, 153, 155, le volume 14, d'une base de 6 576 m<sup>2</sup> et d'une surface totale de 8 605 m<sup>2</sup>

Cette seconde tranche comprend : 140 logements, des locaux annexes nécessaires au bon fonctionnement de la Résidence, l'ensemble réparti dans 3 bâtiments : D – E et un bâtiment F réservé pour une résidence intergénérationnelle dénommée COCOON'AGE.

Ces trois bâtiments sont édifiés sur 1 niveau de sous-sol accueillant principalement des emplacements de stationnement et des locaux annexes (locaux vélos, etc...). Le Maître d'Ouvrage informe que le sous-sol est réputé inondable pour une côte de crue décennale.

La hauteur des bâtiments varie de 4 à 6 niveaux.

L'accès des piétons se fait soit depuis les rues Marx Dormoy et du Drac, soit depuis une voie créée dans le cadre de ce projet, voie bordant le tènement dans sa partie NORD.

La conception de l'ensemble immobilier a été confiée par EIFFAGE IMMOBILIER à l'Agence d'Architecture PATRIARCHE.

Les études géotechniques ont été réalisées par le bureau d'études KAENA.

Le dimensionnement technique des structures de l'ensemble immobilier a été confié, par EIFFAGE CONSTRUCTION Isère, au bureau d'études spécialisé dans les structures en béton armé intégré au cabinet d'architecture PATRIARCHE.

Les études liées à l'isolation thermique du bâtiment, à la conception des installations : électriques, de chauffage et de ventilation, ont été confiées au bureau d'études spécialisé dans les fluides intégré à l'Agence PATRIARCHE.

Les bâtiments sont conçus conformément à la réglementation thermique RT2012.

La construction de l'ensemble immobilier sera suivie par un organisme de contrôle agréé, APAVE, qui vérifiera tout au long de la construction le respect des normes en vigueur et en particulier les normes relatives à la solidité des ouvrages, à la sécurité des personnes, à l'isolation acoustique des bâtiments et à l'isolation thermique.

Eiffage Immobilier va plus loin et recherche à minima pour toute sa production de logements la certification NF Habitat. Cette certification constitue un repère de qualité pour le logement et les parties communes de l'opération, et se traduit par des bénéfices concrets pour les occupants : qualité de l'air intérieur, qualité de l'eau, fonctionnalité des lieux privatifs et espaces communs, confort acoustique et confort thermique... elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations. La certification NF Habitat sera suivie et délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL Qualitel Certification.

EIFFAGE IMMOBILIER est signataire de la charte « Un Immeuble, Une Œuvre ». En intégrant l'Art dans ses projets, EIFFAGE IMMOBILIER, souhaite participer à l'amélioration du cadre de vie des occupants de ses Résidences.

En faisant appel à la création, la diversité, l'imagination, la réflexion EIFFAGE IMMOBILIER entend caractériser chacune de ses opérations.

A ce titre chacun des acquéreurs s'engage à pérenniser cette action.



# Caractéristiques Générales

---

## GROS ŒUVRE

- Fondations adaptées à la nature du sol, selon le rapport d'étude géotechnique et l'étude de structure.
- Ossatures en béton armé et/ou en blocs de béton aggloméré.
- Superstructure de construction traditionnelle en béton armé et/ou en blocs de béton aggloméré.
- Planchers bas des infrastructures et des superstructures de construction traditionnelle en dalles de béton armé.
- Le sous-sol de l'opération sera considéré comme un ouvrage dont l'étanchéité est relative. De ce fait, il pourra être admis un léger passage d'eau.
- Dimensionnement vérifié par le Bureau de Contrôle.

## TOITURES

- Terrasses étanchées accessibles et non accessibles recevant une isolation thermique et une étanchéité.

## MENUISERIES EXTERIEURES

- Fenêtres et portes fenêtres ouvrant à la française, en PVC, selon plans de l'Architecte, équipées de doubles vitrages isolants.

## OCCULTATIONS

- Occultation extérieure des fenêtres et portes fenêtres par des volets roulants en PVC avec coffres d'enroulement intégrés.
- Manœuvre des occultations réalisée par commande électrique individuelle.

## FACADES

- Façades recevant un revêtement plastique ou minéral épais sur isolation thermique ou sur béton. Peinture pliolite sur les parties lisses.
- Revêtement partiel en bardage bois ou zinc suivant le dessin de l'Architecte

### **ISOLATION THERMIQUE**

- Isolation assurée par un complexe d'isolant thermique extérieur et/ou intérieur, localisation suivant plans.
- Isolation en sous face pour les logements donnant sur des locaux non chauffés.

### **ISOLATION ACOUSTIQUE**

- Respect de la réglementation acoustique pour les bruits intérieurs et les bruits extérieurs.
- Doublage acoustique dans les logements au droit de la cage d'ascenseur.

# Description des Parties Communes

---

## HALL D'ENTREE

- Le hall de l'immeuble est aménagé et décoré suivant les prescriptions du décorateur missionné à cet effet.
- Carrelage au sol avec plinthes assorties de la marque MARAZZI ou similaire.
- Revêtement décoratif sur les murs.
- Plafonds décoratifs.
- Miroir mural.
- Éclairage par appliques et/ou luminaires encastrés décoratifs. Commande de l'éclairage par détecteurs de présence.
- Contrôle d'accès par vidéophone et par badges. Gestion d'accès par système VIGIK.
- Bloc boîtes aux lettres de chez SIRANDRE ou de marque similaire.

## ASCENSEUR

- Ascenseur avec télésurveillance et alarme de la marque SCHINDLER ou similaire.
- Ascenseur aménagé en harmonie avec les parties communes.

## CIRCULATIONS

- Les circulations sont aménagées et décorées suivant les prescriptions du décorateur missionné à cet effet.
- Moquette au sol.
- Plinthes en bois peintes.
- Encadrement des huisseries des portes palières par des habillages en bois.
- Revêtements muraux décoratifs.
- Éclairage par appliques et/ou luminaires encastrés décoratifs. Commande de l'éclairage par détecteurs de présence et asservissement à l'ouverture des portes de l'ascenseur.

## ESCALIER DE SECOURS

- Peinture de sol sur les paliers, les marches et les contremarches.
- Murs, rampants et plafonds en enduit projeté.

- Garde-corps et mains courantes.
- Éclairage par hublots commandés par des détecteurs de présence.

### **LOCAL ORDURES MENAGERES**

- Porte d'accès extérieure, selon emplacement en rez-de-chaussée des constructions ou en sous-sol, en serrurerie ou en bois.
- Carrelage au sol.
- Carrelage mural sur une hauteur de 1m50, depuis le sol en périphérie.
- Peinture anticryptogamique sur les murs ne recevant pas de carrelage.
- Point d'eau mural et siphon de sol.
- Éclairage par un hublot étanche commandé par un bouton poussoir temporisé.

### **LOCAL VELOS**

- Porte d'accès selon emplacement en rez-de-chaussée ou en sous-sol de la construction en serrurerie ou en bois.
- Eclairage par hublot commandé par un bouton poussoir temporisé.
- Sol et mur brut de béton.

### **LOCAUX CHAUFFERIE**

- Porte d'accès bois résistant au feu suivant réglementation en vigueur.
- Siphon de sol.
- Eclairage par hublot.
- Sol et mur brut de béton.

# Description des Logements

---

## MENUISERIES INTERIEURES

- Portes d'entrées à âme bois posées sur des huisseries métalliques ou en bois avec seuils. Portes équipées : d'une serrure de sûreté 3 points Label A2P\* en combinaison avec les portes des parties communes, d'un microviseur, l'ensemble de chez MALERBA ou similaire.
- Portes de communication intérieures décoratives, à âme alvéolaire posées sur des huisseries métalliques. Poignées de portes et butoir modèle BOEDIC de chez LEGALLAIS ou similaire, ensemble en inox posé sur rosace.
- Placards avec portes coulissantes ou pivotantes suivant plans, modèle GRAPHIC PRIVILEGE de chez SIFISA ou similaire, coloris blanc rail haut et bas en acier galvanisé laqué.
- Equipement placard non prévu.

## CLOISONS – FAUX PLAFONDS

- Cloisons de distribution intérieures en plaques de plâtre sur âme alvéolaire, d'épaisseur totale de 50mm.
- Cloisons séparatives entre logements et entre logements et circulations suivant plans : en béton ou plaques de plâtre sur ossatures métalliques avec incorporation d'un isolant.
- Faux plafonds et soffites en plaques de plâtre suivant plans.

## PLOMBERIE

- Distribution eau froide, eau chaude et évacuation eaux usées pour l'équipement sanitaire.
- Attentes eau froide et eaux usées pour le lave-linge (non fourni), position suivant plans.
- Attentes eau froide et eaux usées pour le lave-vaisselle (non fourni), dans les cuisines.

## EQUIPEMENT SANITAIRE

- Dans les salles de bains :
  - Baignoire acrylique blanche modèle ULYSSE 2 de chez PORCHER ou équivalent, dimension 70x170,
  - Robinetterie chromée avec mitigeur thermostatique bain-douche sur baignoire modèle OLYOS de chez PORCHER ou similaire.

- Support de douchette modèle ULTRA FLAT de chez IDEAL STANDARD ou similaire, comprenant : barre de douche avec support de douchette coulissant et porte-savon intégré, douchette 3 jets, diamètre 120mm avec réducteur de débit avec flexible de 1.75m.
  - Ensemble meuble de salle de bains comprenant un plan vasque avec vasque intégrée l'ensemble de coloris blanc posé sur un meuble stratifié comprenant deux portes, un miroir, un éclairage, modèle TEO de chez CHENE VERT ou équivalent, coloris du meuble au choix de l'acquéreur selon une pré sélection établi par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage,
  - Robinetterie chromée avec mitigeur posé sur plan vasque, modèle OLYOS de chez PORCHER ou équivalent compris système Easy-Fix et BlueStart.
- Dans les salles d'eau :
    - Receveur de douche 120X90 blanc modèle ULYSSE + de chez PORCHER ou équivalent,
    - Robinetterie chromée avec mitigeur thermostatique douche modèle OLYOS de chez PORCHER ou équivalent.
    - Support de douchette modèle IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD ou similaire, comprenant : barre de douche avec support de la douchette coulissant et porte-savon intégré, douchette 3 jets, diamètre 120mm avec réducteur de débit avec flexible de 1.75m.
    - Ensemble meuble de salle de bains comprenant un plan vasque avec vasque intégrée l'ensemble de coloris blanc posé sur un meuble stratifié comprenant deux portes, un miroir, un éclairage, modèle TEO de chez CHENE VERT ou équivalent, coloris du meuble au choix de l'acquéreur selon une pré sélection établi par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage,
    - Robinetterie chromée avec mitigeur posé sur le plan vasque, modèle OLYOS de chez PORCHER ou équivalent compris système Easy-Fix et BlueStart.
  - Dans les W.C. :
    - W.C. suspendu, cuvette type TESI de chez IDEAL STANDARD ou équivalent, en porcelaine vitrifiée blanche avec abattant double, commande 3/6 litres. Bâti-support type GEBERIT ou équivalent.

### **CHAUFFAGE - EAU CHAUDE – VMC**

- Production de chaleur collective, énergie retenue : gaz. Chaudière collective située dans un local spécifique.
- Comptage individuel de calories.
- Dans les logements, distribution en dalle depuis gaine technique palière. Emission via radiateurs muraux positionnés dans l'ensemble des pièces, puissance de chauffe et dimensions selon étude thermique.
- Sèche serviettes électrique dans les salles de bains et salles de douche.
- Régulation individuelle de température.
- Ventilation mécanique contrôlée permanente et générale, par extraction d'air vicié dans les pièces humides et entrée d'air dans les pièces sèches.

## ELECTRICITE

- L'équipement électrique domestique est réalisé suivant la norme NF C15-100 en vigueur, la réglementation Thermique RT 2012 et la loi n°2010-238 (décret 2011-36).
- Comptage individuel des consommations pour chaque appartement.
- Gaine Technique Logement avec tableau électrique, compteur, disjoncteur de branchement, et coffret de communication à l'intérieur du logement.
- Appareillage électrique blanc de chez LEGRAND ou similaire, ensemble encastré pour les prises de courant, les prises TV/FM, les prises téléphone, les boîtiers spécialisés et les interrupteurs.
- Installation de réception Télévision Numérique Terrestre (T.N.T.) collective, et dispositif terminal intérieur optique pour le raccordement en fibre optique.

## REVETEMENTS DES MURS, PLAFONDS & SOLS

- Entrées, dégagements, séjours/cuisines, W.C., placards et rangements attenants :
  - Plafonds : peinture acrylique mate de couleur blanche.
  - Murs : Après préparation des supports, peinture acrylique, aspect lisse, finition velours blanc pour les pièces sèches et finition satinée blanc pour les pièces de services (WC).
  - Sols : carrelage en grés émaillé de chez SALONI ou similaire, format 43 x 43, avec plinthes assorties, référence et coloris à choisir dans les ambiances proposées par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage.
- Chambres et placards attenants :
  - Plafonds : peinture acrylique mate de couleur blanche.
  - Murs : Après préparation des supports, peinture acrylique, aspect lisse, finition velours blanc.
  - Sols : stratifiés de la gamme RIVIERA PRO de chez BERRYL ALLOC ou similaire dimension Longueur x Largeur x Epaisseur : 1288 x 190 x 8 mm, décors naturels, 2 chanfreins coloris au choix de l'acquéreur dans les ambiances proposées par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage.
- Salles de bains et Salles d'Eau :
  - Plafonds : peinture acrylique mate de couleur blanche.
  - Murs : faïence murale de chez SALONI ou similaire, format 25 x 40, toute hauteur sur le pourtour de la baignoire et/ou de la douche avec retours et en prolongement sur le mur d'adossement du meuble vasque, à choisir dans les ambiances retenues par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage,
  - Après préparation des supports, peinture acrylique, aspect lisse, finition satinée blanc.
  - Sols : carrelage en grés émaillé de chez SALONI ou équivalent, format 43 x 43 cm, avec plinthes assorties, à choisir dans les ambiances proposées par le décorateur mandaté par le Maître d'Ouvrage
- Peinture blanche d'aspect lisse, satiné moyen, sur l'ensemble des ouvrages bois, PVC (évacuations) et métalliques.

# Description des Annexes Privatives

---

## BALCONS

- Dalles minérales posées sur plots.
- Garde-corps en serrurerie et/ou béton suivant dessin de l'Architecte.
- Pare-vues réalisés par des claustras en acier galvanisé avec un remplissage en verre opalisé. Localisation suivant plans.
- Point lumineux en applique extérieure.

## TERRASSES ETANCHEES

- Dalles minérales posées sur plots.
- Garde-corps en serrurerie et/ou béton suivant dessin de l'Architecte.
- Point lumineux en applique extérieure.

## STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL

- Les box sont fermés par une porte basculante manuelle en métal.
- Sol en béton, murs en béton ou parpaings d'aggloméré, selon plans.
- Peinture pour la numérotation des box.
- Les emplacements seront délimités par un marquage au sol.
- Sol en béton.
- Cunette périphérique pour récupération des éventuelles eaux d'infiltration.
- Peinture au sol pour la numérotation des places.

*Les prestations, produits ou marques décrits dans la présente notice descriptive, sont donnés à titre indicatif : ils pourront être remplacés le cas échéant par des produits de qualité équivalente. En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit cité sera prévu : "ou similaire". Le descriptif contractuel détaillé sera déposé au rang des minutes du notaire.*

*La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans l'immeuble conformément à la réglementation en vigueur. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :*

- *Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux-plafonds, etc...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'architecte.*
- *Les caractéristiques techniques pourront être modifiées selon les prescriptions des bureaux d'études ainsi que les contraintes réglementaires à intégrer pour obtenir le niveau de performance RT2012.*
- *Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime.*

*Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.*