

RÈGLEMENT D'APPEL À CANDIDATURE

POUR L'ACQUISITION EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'UN LOGEMENT

COMMERCIALISATION PHASE 2

Opération Le Jardin des Balmes
6 B- 6D – 8A – 8C rue Louis Thévenet (Lyon 4e)

AVERTISSEMENT :

Seuls les candidats qui ont été retenus en 2nd rang et rangs suivants lors de la 1^{ere} phase de commercialisation peuvent déposer une nouvelle candidature dans cette seconde phase de commercialisation.

À cet effet les candidats concernés ont été contactés pour leur permettre d'accéder à la plate-forme de dépôt de candidature.

Toute autre candidature ne faisant pas partie de la liste des suppléants sera écartée

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1.	Le projet immobilier	P.3
1.1	Le programme immobilier	P. 4
1.2	Le calendrier prévisionnel de Commercialisation phase 2	P. 4
1.3	Le prix des logements	P. 5
1.4	La redevance foncière	P. 5

2.	Les conditions d'achat en Bail Réel Solidaire	P.5
2.1	Le cadre légal : les conditions d'éligibilité de l'accession en Bail Réel Solidaire	P. 5
2.2	Le cadre propre à cette opération : le système de cotation des candidatures	P. 6
2.3	Autre critère de sélection : la limitation du taux d'endettement	P.10
3.	Les étapes de la candidature	P.11
3.1	1 ^{ère} étape : La prise de connaissance des informations présent sur le site internet de GrandLyon Habitat	P. 11 P. 11
3.2	2 ^e étape : Accès à la plateforme de candidature	P. 12
3.3	3 ^e étape : Fermeture de la plateforme de candidature	P. 12
3.4	4 ^e étape : Contrôle des dossiers de candidature	P. 12
3.5	5 ^e étape : La phase de contractualisation	P. 13
4.	Durée de validité du règlement de candidature et des données	P.14
5.	Conditions de retrait et procédure d'exclusion	P.14
5.1	Conditions de retrait de sa candidature	P. 14
5.2	Procédure d'exclusion par GRANDLYON HABITAT	P. 14
5.3	Indemnité – défraiements	p. 15
6.	Exclusivité de l'engagement	P.15
ANNEXES :		
Annexe 1 : Attestation sur l'honneur de résidence principale		P. 16
et de nombre d'occupants à compléter		
Annexe 1Bis : Attestation sur l'honneur – Propriétaire de bien(s) immobilier(s)		P. 17
Annexe 2 : La grille de cotation		P. 19
Annexe 3 : La grille de prix détaillée		P. 21
Annexe 4 : La liste des pièces justificatives		P. 22
Annexe 5 : La notice descriptive sommaire		P. 24

PREAMBULE

La résidence le Jardin des Balmes est une opération de 105 logements développée sur un terrain acquis par la Métropole de Lyon dans le 4^e arrondissement de Lyon, 8 rue Thévenet.

67 logements sont proposés à la vente via un Bail Réel Solidaire par La foncière solidaire du GrandLyon.

GRANDLYON HABITAT a été désigné par La foncière solidaire du Grand Lyon lors du Bureau du 3 septembre 2021 pour construire l'opération et commercialiser les logements en Bail Réel Solidaire.

Cette opération emblématique à Lyon, porte des valeurs partagées avec La foncière solidaire du Grand Lyon, les élus métropolitains et locaux et GrandLyon Habitat

La procédure détaillée dans ce règlement et ses annexes ont pour objet de garantir la **transparence** et l'**équité** dans la sélection des candidatures pendant la commercialisation des logements.

Le présent règlement vise à :

- Présenter le programme et les conditions d'éligibilité au Bail Réel Solidaire,
- Expliquer les règles de la cotation liées au classement des candidatures,
- Présenter les étapes du processus de sélection des candidatures
- et les conditions propres à ce règlement de candidature.

EN PRATIQUE

Vous devez télécharger ce règlement d'appel à candidature ainsi que ses annexes :

Annexe 1-L'attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants à compléter

Annexe 1 BIS-L'attestation sur l'honneur pour les propriétaires de bien immobilier – Volet 1 et Fiche de précisions et motivations- Volet 2

Annexe 2-La grille de cotation

Annexe 3-La grille de prix détaillée

Annexe 4-La liste des pièces justificatives

Annexe 5-La notice descriptive sommaire

Le règlement d'appel à candidature s'impose à tous les candidats et tout au long du circuit de candidature. Seules les personnes physiques peuvent candidater.

Une première phase de commercialisation a été engagée à l'automne 2023 et a permis d'attribuer un grand nombre de logements. Les candidats du 2nd au 5^{ème} rangs ont été mis sur une liste d'attente.

Une procédure de recours sur le Permis de Construire a été engagée fin 2023 et a trouvé une issue favorable fin février 2025 nous permettant de poursuivre la commercialisation avec les ménages sur liste d'attente, objet du présent règlement.

1- Le projet immobilier

1.1 Le programme immobilier

Les 67 logements proposés à la vente via un Bail Réel Solidaire sont répartis sur 4 immeubles de 8 à 25 logements, en R+2 à R+5, dans un secteur calme de la Croix-Rousse au 6B – 6D et 8A et 8C rue Louis Thévenet – Lyon 4.

4 typologies de logements sont proposées : du T2 au T5.

Tous les logements sont équipés d'une loggia ou d'une terrasse et la majorité des logements sont dotés d'une place de stationnement située en sous-sol (*détail des logements équipés d'un stationnement dans la maquette numérique accessible sur le site de GRANDLYON HABITAT et la grille de prix en annexe*).

Le programme s'intègre dans un projet immobilier plus large qui prévoit notamment la réalisation de :

- Une Maison de l'Enfance et de la Jeunesse pour le Ville de Lyon
- Un immeuble de 36 logements locatifs sociaux et 21 places de stationnement en sous-sol
- Deux logements T2 en BRS locatifs sociaux dans l'immeuble B
- Des locaux d'activité en rez-de-chaussée des trois immeubles sur la rue Thévenet
- Un espace contemplatif réserve de biodiversité
- Un belvédère et un verger ouvert au public en journée

En juillet 2022, le marché de conception réalisation de ce projet immobilier a été attribué au groupement Rue Royale Architecte et entreprise MAZAUD .

Les travaux ont été engagés fin mai 2024 et sont en cours de réalisation.

1.2 Le calendrier prévisionnel de Commercialisation phase 2

Du 14 mars 2025 au 13 Avril 2025 : Ouverture de la plateforme de candidature limitée au candidatures retenues en 2nd rang et suivants (jusqu'au 5^{ème} Rang) à l'issue de la phase initiale de commercialisation.

La plateforme ouvrira le 14 mars à 12h et fermera à 23h59 le 13 avril 2025

Du 14 au 18 avril 2025 : vérification et classement des dossiers de candidature

Au plus tard fin avril 2025 : information des candidats

À partir de début mai 2025 : phase de contractualisation – signature des contrats de réservation et demande d'agrément des candidats retenus pour chaque logement

À partir de Septembre 2025 : Signature des actes chez le notaire et paiement à l'avancement des travaux

Achèvement prévisionnel des travaux et remise des clefs : Premier trimestre 2027

1.3 Le prix des logements

La grille de prix a fait l'objet d'une délibération de la Foncière Solidaire du Grand Lyon et de GrandLyon Habitat.

La grille de prix détaillée est annexée au présent règlement d'appel à candidature pour les logements disponibles à la date d'ouverture de la plate-forme au 14 mars 2025.

Les logements disponibles sont également indiqués sur la maquette numérique.

Certains logements intègrent dans leur prix une place de stationnement en sous-sol et d'autres, non. **Aucun changement ne pourra être demandé** par le candidat.

1.4 La redevance foncière

La redevance foncière est due pour tout détenteur d'un logement en Bail Réel Solidaire : elle est versée par l'acquéreur à La foncière solidaire du Grand Lyon mensuellement dès la remise des clés et jusqu'au départ du logement.

Vous pouvez connaître le montant prévisionnel de la redevance foncière de chaque logement sur la maquette numérique de l'opération, disponible sur le site internet de GRANDLYON HABITAT et sur la grille de prix en annexe 3 (cf lien vers le *site internet*).

Montant de la redevance foncière
1,5 € /m ² de surface habitable / mois

2 Les conditions d'achat en Bail Réel Solidaire

2.1 Le cadre légal : les conditions d'éligibilité de l'accession en Bail Réel Solidaire

L'acquisition via un Bail Réel Solidaire est strictement encadrée par la loi (art. L255-1 à L255-19 du code de la construction et de l'habitation) :

- Les logements sont destinés à être occupés à titre de **résidence principale** (c'est à-dire minimum 8 mois par an) : l'investissement locatif n'est pas autorisé.
- Les **plafonds de ressources** qui s'appliquent au preneur sont fixés par le Conseil d'Etat. **Pour les contrats de réservation signés en 2025**, les plafonds de ressources applicables sont les plafonds

Composition du foyer	Plafonds BRS Zone A
• Personne seule	38 508€
• 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)*	57 555€
• 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage*	75 447€

• 4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078€
• 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173€
• 6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598€
• Par personne supplémentaire	13 440€

*jeune ménage = somme des âges révolus inférieure ou égale à 55 ans

Pour pouvoir déposer un dossier de candidature **en 2025**, les ménages devront :

- Attester que le cumul du Revenu Fiscal de Référence 2023 (indiqué sur l'Avis d'Impôt 2024) de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement est inférieur à ces plafonds.
- Attester,
ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités susceptible de constituer sa résidence principale

OU

ne pas être propriétaire d'un logement susceptible de procurer des revenus suffisants pour permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé,

au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

Art. R. 255-1-1. du Code de la construction et de l'habitation (CCH) applicable au 1er janvier 2025 – « Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.

Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur. » ;

Une modification de l'article R.255-1 est venue entériner le mode de contrôle des ressources des accédants en BRS, en prévoyant l'application au BRS de l'ensemble des modalités prévues dans le cadre du PSLA. Cette précision rend notamment applicable **la règle dite du « revenu plancher »** qui consiste à prendre en lieu et place des revenus fiscaux N-2 du ménage le prix de cession divisé par 9 pour le calcul de l'éligibilité si celui-ci est plus défavorable. En fonction du prix de vente, ce mécanisme conduit à établir une composition minimale du ménage pour pouvoir se porter acquéreur.

La vérification du revenu plancher sera effectuée pour les candidatures soumises (finalisées) sur la base du prix de vente (prix de cession) du logement choisi. En cas d'application du revenu plancher le candidat en sera informé si ce revenu plancher impacte l'éligibilité de sa candidature.

EN PRATIQUE

L'**Attestation sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants** figure en annexe du présent document. Elle devra être complétée et jointe dans le dossier de candidature lors de la soumission en ligne.

Il en est de même pour l'**Attestation relatives aux propriétaires de bien immobilier et sa fiche de précisions**

Avant de pouvoir accéder au formulaire, un **simulateur d'éligibilité** permet au candidat de vérifier s'il est éligible au dispositif BRS vis-à-vis des plafonds de ressources et s'il peut soumettre sa candidature.

Le non-respect de l'une ou l'autre des conditions conduira à la non éligibilité du dossier de candidature.

2.2 Le cadre propre à cette opération : le système de cotation des candidatures

Les partenaires du projet souhaitent favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages avec enfant(s) en bas âge, travaillant dans la Métropole et issus du logement social.

Pour permettre à ce profil cible de ménages de se positionner sur ces logements tout en garantissant l'équité et la transparence dans la sélection des candidatures, les partenaires du projet ont défini une grille de cotation spécifique à cette opération.

Cette grille est composée des critères métropolitains de La foncière solidaire du Grand Lyon (pour 70 points / 100) tels que validés dans la délibération du 9 octobre 2023 et des critères et points locaux spécifiques à ce projet (30 points / 100).

La cotation n'exclut pas de candidature : elle permet de les classer à travers des points attribués automatiquement suivant les déclarations des candidats complétées dans le formulaire de candidature.

Les critères de cotation, identiques à ceux de la première phase de commercialisation, sont les suivants :

- L'adéquation entre le logement souhaité et la composition du ménage
- Les situations particulières (familles monoparentales, aux personnes porteuses d'un handicap ou décohabitation).
- La valorisation des ressources par rapport à 85 % du montant de plafond de ressource
- Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social.
- Le fait de travailler ou non dans la Métropole de Lyon
- Le temps de trajet en transport en commun entre le lieu de travail et la résidence

Les points attribués à chaque dossier sont calculés à partir des données transmises sur la plateforme. Les justificatifs fournis devront être cohérents avec les déclarations.

Les points peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction du logement sélectionné (*voir critères sur la typologie du logement ci-après*).

Liste des critères de cotation et points correspondants

3 Adéquation entre le logement souhaité et la composition familiale

Précision : Seules les personnes qui occuperont le logement doivent être prises en compte pour la composition familiale. Les enfants majeurs qui n'habiteront pas le logement ne doivent pas être pris en compte.

points attribués par typologie pour chaque composition familiale

	T2	T3	T4	T5
Personne seule	25	15	0	0
Couple sans enfant	25	15	0	0
Duo (2 adultes co-habitant)	10	25	15	0
Trio (3 adultes co-habitant)	0	10	25	15
Couple ou Famille monoparentale avec 1 enfant	10	25	15	0
Duo avec 1 enfant	0	10	25	15
Trio avec 1 enfant	0	0	10	25
Couple ou Famille monoparentale avec 2 enfants	0	10	25	15
Duo avec 2 enfants	0	0	10	25
Trio avec 2 enfants	0	0	0	10
Couple ou Famille monoparentale avec 3 enfants	0	0	10	25
Duo avec 3 enfants	0	0	0	10
Trio avec 3 enfants	0	0	0	0
Couple ou Famille mono. avec 4 enfants ou plus	0	0	0	10
Duo avec 4 enfants	0	0	0	0

NB : « enfants » = personne à charge (mineure ou majeure autre que les acquéreurs)

Seront considérés comme DUO 1 couple + 1 acquéreur OU 2 couples

Seront considérés comme TRIO 1 couple + 2 acquéreurs

Conditions d'attribution des Bonus : 20 pts de bonus

- Sur les logements T3, T4, T5, les **ménages jeunes** (personne de moins de 35 ans ou couple dont l'addition des 2 âges est égale ou inférieure à 65 ans en 2025) bénéficieront de **10 points bonus uniquement** s'ils obtiennent au moins 15 points dans le tableau ci-dessus.

- Les ménages ayant des **jeunes enfants** (y compris les ménages « duo » et « trio ») pourront bénéficier de points bonus **uniquement** s'ils obtiennent au moins 15 points dans le tableau ci-dessus.

Cette bonification se basera sur **l'âge du dernier enfant** de la fratrie :

- < ou = 3 ans en 2025 : + 10 pts

OU

- < ou = 10 ans en 2025 : + 5 pts

- Sur un T2, les ménages composés uniquement de retraités pourront bénéficier de **15 points bonus**. Ces points ne seront pas cumulables avec les points du critère 5.

25 pts +
20 pts
de
bonus
=
45 pts
maximum

4 Les situations particulières : Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) en situation particulière + 5 pts

- A la tête d'une famille monoparentale

OU

- En situation de décohabitation (= un des acquéreurs était auparavant hébergé)

OU

- En situation de handicap (de l'un des occupants du logement)

5 La valorisation des ressources par rapport à 85 % du montant de plafond de ressource + 25 pts maximum

- Revenus correspondant à 85 % du plafond de ressources (voir paragraphe 2.1 sur les plafonds de ressources) = 25 points
- Décote de points au prorata si revenus < 85% du plafond
- Doublement de la décote si revenue > 85 % du plafond

Calcul avec 2 décimales pour départager les candidatures.

6 Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social : Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) libère un logement locatif social + 10 pts

7 Le fait de travailler ou non dans la Métropole de Lyon et le temps de trajet en transport en commun entre lieu de travail et la résidence Acquéreur 1 (ou le cas échéant acquéreur 2) travaille à proximité de la résidence

- Travaille dans la Métropole + 5 pts
- Travaille à 30 minutes maximum en transport en commun de la résidence* + 10 pts

* EN PRATIQUE

Le temps de trajet est celui calculé par le site web « **Agence de mobilités en ligne** » (ex-ONLY MOOV) à partir des données suivantes renseignées par le candidat :

DE (point de départ) : 8 rue Louis Thévenet 69400 LYON

A (point d'arrivée) : l'adresse de votre lieu de travail



Une capture d'écran du calcul du temps de trajet sera demandée comme justificatif sur ce critère.

Le justificatif à déposer sur la plateforme de candidature devra impérativement être au format « Image » ou « PDF »

*Les mode de déplacement doux, dit « alternatifs » proposés par le site (à pieds, en vélo, vélo électrique..)seront également acceptés

Voir la **FAQ**

2.3 Autre critère de sélection : la limitation du taux d'endettement

Sauf apport personnel important, il vous sera nécessaire de contracter un prêt auprès d'une banque pour financer votre projet. Ce prêt vous engage : vous devez rembourser la somme empruntée au fil des années, aux conditions stipulées dans le contrat de prêt.

Conformément aux orientations de La foncière solidaire du Grand Lyon, afin de **protéger les emprunteurs** et limiter le surendettement, seuls les dossiers comprenant une simulation bancaire indiquant un **taux d'endettement inférieur ou égal à 35 %** pourront candidater. Ce seuil signifie que la totalité [de vos remboursements mensuels de crédits + le montant mensuel de la redevance foncière payée à l'OFS] ne doit pas dépasser 35% de vos revenus nets.

Les candidatures présentant un dossier ayant un taux supérieur seront exclues du processus de sélection.

EN PRATIQUE : la simulation bancaire

Pour la complétude de son dossier, le candidat devra fournir une simulation bancaire réalisée par l'établissement bancaire de son choix. **Cette simulation bancaire doit impérativement être jointe à votre candidature et respecter le formalisme** (informations bancaires habituelles) **et les éléments ci-dessous :**

- **Le prix de vente** du bien choisi
- **Le montant de la redevance foncière mensuelle** associée au logement choisi (*voir montant indiqué dans la grille de prix*)
- **Le taux d'endettement intégrant le montant de la redevance foncière.**

En cas d'incohérence entre les éléments de la simulation et du logement choisi, la candidature ne sera pas retenue (Voir précisions apportées dans la FAQ).

Ce taux d'endettement de 35 % sera également revérifié au moment de la signature de la réitération de l'acte.

EN RESUMÉ

Les dossiers de candidature seront analysés et vérifiés sur la base :

Des critères légaux d'éligibilité au BRS :

Vérification du respect des plafonds de ressources et de l'engagement d'acquisition pour résidence principale.

Vérification du respect des conditions relatives aux propriétaires immobiliers

En cas de non-respect de ces conditions, la candidature ne sera pas recevable.

Des critères de la cotation :

Elle ordonne entre elles les candidatures éligibles au BRS sur un même logement à partir des critères de cotation prédéfinis.

Le taux d'endettement limité à 35% :

Le taux d'endettement figurant sur la simulation bancaire exigée ne doit pas dépasser 35% compris redevance mensuelle foncière.

En cas de dépassement, la candidature ne sera pas recevable.

3 Les étapes de la candidature

Le circuit de candidature comporte **2 grandes phases** :

- la phase de sélection des candidats (4 étapes)
- la phase de contractualisation et d'agrément et du projet d'acquisition.

La phase de sélection des candidatures se déroulera uniquement via une plateforme de **candidature en ligne. Seuls les dossiers déposés sur la plateforme seront pris en compte** : aucun dossier papier ne sera accepté.

Vous ne pouvez pas vous positionner sur plusieurs logements



3.1 1^{ère} étape : La prise de connaissance des informations présentes sur le site internet de GrandLyon Habitat

- Le candidat prendra **connaissance du projet et de l'ensemble des documents nécessaires à la bonne compréhension du dispositif BRS.**
- Le **règlement de candidature et ses annexes devront être consultés** par le candidat et **l'Attestation** sur l'honneur de résidence principale et de nombre d'occupants **devra être téléchargée**, complétée et versée au dossier de candidature. (Annexe 1 au règlement de candidature obligatoire) ainsi que l'Annexe 1 Bis pour les actuels propriétaires de bien immobilier.
- Sur la maquette numérique de description des logements, le candidat devra **relever le numéro ciblé** afin de le reporter dans le formulaire.

3.2 2^e étape : Accès à la plateforme de candidature

Rappel : Seuls les candidats qui ont été retenus en 2nd rang et rangs suivants lors de la 1^{ère} phase de commercialisation peuvent déposer une nouvelle candidature dans cette seconde phase de commercialisation.

Les candidats concernés ont été contactés et pré- inscrits sur la plate-forme pour leur permettre le dépôt d'une candidature.

Le simulateur d'éligibilité ouvrira l'accès au formulaire de candidature si ses revenus N-2 (ou la somme des revenus N-2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement BRS) sont en-dessous des plafonds du BRS 2025.

La plateforme de candidature pour cette seconde phase ouvrira le **14 mars 2025 à 12h00.**

Après avoir réalisé l'étape 1 sur le site internet de GrandLyon Habitat, les candidats pourront accéder à la plateforme pour constituer leur dossier de candidature.

Dans son espace personnel, le candidat pourra **remplir le formulaire de candidature, déposer les documents demandés**, suivre son dossier, échanger avec un conseiller via une boîte de dialogue.

Jusqu'à la fermeture de l'appel à candidature, le candidat pourra modifier ses déclarations, verser de nouveaux documents pour compléter son dossier et échanger avec un conseiller. Lors de la soumission du dossier, le candidat est réputé avoir pris connaissance du règlement de candidature, de ses annexes et les avoir acceptés dans leur intégralité.

IMPORTANT

Seuls les dossiers complets (formulaires complétés et pièces administratives demandées déposées) **pourront être soumis et seront pris en compte pour la sélection.**

Deux alertes seront adressées par mail aux candidats dont les dossiers sont en cours de constitution, incomplets donc non soumis :

- Une alerte une semaine avant la fermeture de l'appel à candidature
- Une alerte 24 heures avant la fermeture de l'appel à candidature

ATTENTION : les dossiers de candidature dont les conditions suivantes ne sont pas réunies ne pourront être pris en compte ni soumis à cotation sur la plateforme :

- Si les champs demandés dans le formulaire ne sont pas tous complétés
- Si l'ensemble des pièces justificatives demandées ne sont pas déposées
- Si l'attestation d'occuper le logement BRS en tant que résidence principale n'est pas complétée ainsi que celle qui concerne les propriétaires de biens immobiliers

La boîte de dialogue fermera 72 heures avant la fermeture de l'appel à candidature afin d'apporter une réponse à tous les candidats en temps utiles.

3.3 3^e étape : fermeture de la plateforme de candidature

Le 13 avril 2025 à minuit, **la plateforme se fermera : les dossiers incomplets ne pourront plus être soumis à la sélection.**

Chaque dossier complet sera **coté automatiquement** suivant les critères de la cotation énoncés en 2.2.

Si un des critères réglementaires n'est pas respecté, notamment le respect des plafonds de ressources, un courrier de rejet sera transmis auprès des candidats.

La boîte de dialogue sera désactivée dans les espaces personnels des candidats. Cependant, un contact pourra être pris par un conseiller, en cas de besoin d'information permettant une meilleure compréhension du dossier de candidature.

3.4 4^e étape : contrôle des dossiers de candidature

La cotation des dossiers déterminera leur classement : du dossier le mieux coté au dossier le moins coté par logement.

Un contrôle des 5 dossiers les mieux cotés par logement sera réalisé pour valider la cohérence des éléments déclarés dans le formulaire et les pièces justificatives déposées.

Les candidatures dont les dossiers se révéleront incomplets, non éligibles, ou comportant des déclarations erronées ne seront pas retenues pour la sélection.

Ne seront pas retenus, les candidatures qui :

- ont un taux d'endettement > 35 % ou
- ont une simulation bancaire incomplète ou
- ne contiennent pas l'intégralité des pièces justificatives demandées ou
- restent sans retour du candidat suite à la sollicitation d'un conseiller (délai maximum : 72 heures)

Pendant cette période, les candidats ne pourront pas modifier ou consulter leur dossier sauf sollicitation express de Grandlyon Habitat.

À la fin de la période de vérification, **le candidat dont le dossier est le mieux coté sur le logement choisi** (dossier complet après le contrôle des pièces administratives par les conseillers), **sera informé par les commerciales de GRANDLYON HABITAT, par téléphone ou mail puis confirmation par courrier.**

Les éventuels 4 dossiers suivant les mieux cotés sur la liste par logement seront conservés en cas de désistement du candidat classé en rang 1.

Si à l'issue de cette deuxième phase il reste des logements non pourvus :

Les suppléants éventuels de la 2^{ème} phase seront contactés dans l'ordre décroissant de leur note pour leur proposer un logement libre de même typologie.

Les informations personnelles déclarées sur la plateforme et les pièces justificatives déposées ne seront conservées que pour la durée utile à la sélection des candidats dans un délai maximum de 2 ans.

Une fois l'ensemble du processus achevé pour les dossiers complets et vérifiés, **tous les candidats seront informés du statut de leur dossier** par mail puis par courrier.

La loi autorise à contester les attributions dans un délai légal maximum de deux mois à compter de la notification.

3.5 5^e étape : la phase de contractualisation

Les candidats classés en première position recevront par courrier la proposition de logement. En parallèle, pour plus de réactivité, les commerciales appelleront ces mêmes candidats pour convenir d'un **rendez-vous « découverte »**.

Ce 1^{er} rendez-vous a pour but de :

- rappeler les règles liées à l'acquisition d'un logement en BRS,
- présenter le projet et les plans afin de valider avec les candidats leur choix,
- prendre rendez-vous pour la signature du contrat de réservation.

Le **rendez-vous de signature** du contrat devra intervenir dans les 15 jours suivants le rendez-vous « découverte ». Il sera demandé au candidat de payer un dépôt de garantie correspondant à 2 % du montant TTC du bien acheté. Ce montant sera versé chez le notaire et déduit du prix de vente par la suite.

Après la signature du contrat de réservation, les clients recevront par courrier recommandé la notification de leur contrat.

Ces derniers bénéficieront d'un **délai légal de 10 jours** pour changer d'avis et annuler leur contrat de réservation. Si la rétractation intervient dans ce délai, le dépôt de garantie sera restitué au candidat.

La **demande d'agrément auprès de La foncière solidaire** sera envoyée après ce délai de rétractation et au plus tard 1 mois après la signature du contrat.

Un fois l'agrément de La foncière solidaire reçu (sous 2 mois maximum), les commerciales informeront les clients de la validation définitive de leur dossier.

Les travaux ayant démarré depuis fin mai 2024, la **signature définitive chez le notaire** sera conditionnée par l'agrément de l'OFS et l'obtention préalable et la signature du prêt bancaire nécessaire au financement de votre projet.

Nous attirons votre attention sur le paiement du prix du logement à l'avancement des travaux selon un échéancier prévu au contrat de réservation : Fin février 2025, suivant les bâtiments, l'avancement du chantier induit un versement à hauteur de 55% du prix du logement pour les actes signés chez le notaire.

4 Durée de validité du règlement de candidature et des données

Ce présent règlement s'appliquera dès l'ouverture de l'appel à candidature (le 14 mars 2025 à 12h00) jusqu'à la signature du contrat de réservation et au plus tard fin 2025.

L'ensemble des informations de prix et redevance est garantie pour une durée de 3 ans pour les candidats sélectionnés dans le cadre de la présente procédure.

Les données techniques du projet sont également garanties à l'exclusion des adaptations mineures conformément à la notice descriptive sommaire. D'éventuelles évolutions administratives ou réglementaires qui pourraient s'imposer, ne pourront pas modifier substantiellement le projet.

Le calendrier prévisionnel de réalisation reste soumis à des aléas liés au rythme de commercialisation et à des aléas techniques en phase travaux.

Si à l'issue de la sélection des candidatures qui fait l'objet de ce règlement, il reste quelques logements à commercialiser, une nouvelle procédure de sélection adaptée à la situation constatée sera mise en place.

5 Conditions de retrait et procédure d'exclusion

5.1 Conditions de retrait de sa candidature

Tout ménage ayant déposé un dossier de candidature :

- a fait une démarche personnelle, volontaire et motivée pour candidater,
- accède à une opportunité de se loger à prix abordable et solidaire,
- bénéficie, dans le cadre de son inscription dans la démarche, d'accompagnement humain et technique, pilotés et financés par GRANDLYON HABITAT.

Si malgré ces postulats, le ménage exprime une volonté de retrait à son initiative, une procédure de retrait devra être respectée, selon le stade de manifestation du retrait :

- Stade dossier de candidature déposé et votre candidature a été retenue : adresser un mail de retrait via l'Espace personnel de la plateforme ainsi qu'un mail à ventes@grandlyonhabitat.fr qui en accusera réception.
- Suite au rendez-vous « découverte » avec GRANDLYON HABITAT : adresser un mail à ventes@grandlyonhabitat.fr qui en accusera réception.

5.2 Procédure d'exclusion par GRANDLYON HABITAT

Certaines situations pourront conduire à l'exclusion du candidat par GRANDLYON HABITAT après attribution du logement :

- le candidat refuse de signer le contrat de réservation ;
- il ne répond à aucune sollicitation de GRANDLYON HABITAT pendant 10 jours,
- au moins un des acquéreurs n'est pas allé récupérer le contrat de réservation signé et envoyé en recommandé avec accusé de réception.
- D'une façon générale, si le candidat ne respecte pas le cadre légal d'achat en Bail Réel Solidaire
- ou s'il n'a pas obtenu de prêt bancaire dans le délai indiqué dans le contrat de réservation.

GRANDLYON HABITAT procédera à l'annulation du contrat de réservation et en informera le candidat conformément à ce qui aura été stipulé dans le contrat de réservation.

5.3 Indemnité - défraiement

Le présent Règlement d'Appel à Candidature a pour objet de permettre de façon équitable et transparente d'accéder à un logement relevant d'un dispositif **Solidaire** d'accès au logement. A ce titre, en cas d'exclusion du candidat ou de retrait de candidature, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnité ou défraiement

6 Exclusivité de l'engagement

Tout candidat ayant déjà un contrat de réservation sur un autre programme en Bail Réel Solidaire ne pourra candidater sur le programme Le Jardin des Balmes : chaque ménage s'engage à candidater de manière exclusive pour l'acquisition d'un logement en BRS sur ce projet.

A partir du 13 avril 2025 minuit, date de fermeture de la plate-forme d'enregistrement des candidatures, le ménage ne pourra en aucun cas réserver un autre logement dans un autre projet :

- jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire si vous avez été retenu à l'issue de la procédure de candidature

ou

- jusqu'à la réception du mail mentionnant que votre candidature n'a pas été retenue ou est sur liste d'attente.

Cette exclusivité vise à ne pas priver d'autres candidats de l'opportunité d'accéder en BRS.

ANNEXE 1

CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération Le Jardin des Balmes (Lyon 4e)

Attestation sur l'honneur – résidence principale

À l'attention de :

GRANDLYON HABITAT

2 place de Francfort

69 003 LYON

Madame, Monsieur,

Je, soussigné(e) (s) [*Nom (s) prénom(s) des acquéreurs*]

.....

.....

Actuellement domicilié(e) (s) : [*adresse (s) des acquéreurs*]

.....

.....

Certifie (nt) sur l'honneur de l'occupation future du logement au sein de la Résidence « Le Jardin des Balmes » sis rue Thévenet – Lyon 4 à usage de **résidence principale***.

Et je certifie sur l'honneur que nous serons (*nombre de personnes*) à occuper ce logement.

() La résidence principale est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an.*

Fait pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à

Le

Signature(s) acquéreur(s) :

ANNEXE 1 BIS- Volet 1/2
CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT
 Opération Le Jardin des Balmes (Lyon 4e)

**Attestation sur l'honneur – Propriétaire de bien(s)
 immobilier(s)**

À l'attention de :

GRANDLYON HABITAT

2 place de Francfort

69 003 LYON

Madame, Monsieur,

Je, soussigné(e) (s) *[Nom (s) prénom(s) des acquéreurs]*

.....

.....

Actuellement domicilié(e) (s) : *[adresse (s) des acquéreurs]*

.....

.....

Certifie (nt) sur l'honneur :

- Qu'aucun membre du ménage n'est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacité(s) susceptible de constituer sa résidence principale au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.*

- Qu'aucun membre du ménage n'est propriétaire d'un logement susceptible de procurer des revenus suffisants pour permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies.*

- Qu'ainsi je respecte/ nous respectons les conditions fixées par le nouvel article R.255-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) applicable au 1er janvier 2025 " qui précise : « Toute cession de droits réels dans le cadre d'un bail réel solidaire ne peut bénéficier qu'à un preneur n'étant pas propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités et susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé, au moment où les conditions de la jouissance effective du logement objet du bail réel solidaire sont réunies. Le respect de cette obligation prend la forme d'une déclaration sur l'honneur de la part du preneur »*

Certifie(nt) que les informations communiquées dans ce document – Volet 1 et la fiche de précisions et motivations – Volet 2, sont exactes et complètes, et que je suis conscient(e) des sanctions en cas de fausse déclaration.

Fait pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à

Le

Signature(s) acquéreur(s) :

ANNEXE 1 BIS- Volet 2/2
CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT
 Opération Le Jardin des Balmes (Lyon 4e)

Propriétaire de bien(s) immobilier(s)
Fiche de précisions et motivations

Madame, Monsieur,

Je, soussigné(e) (s) *[Nom (s) prénom(s) des acquéreurs]*

.....

.....

Précisions relatives au(x) bien(s) immobilier(s) détenus :

Adresse (s)	Surface habitable	Nombre de chambres	Occupe actuellement le bien	Loue actuellement le bien	Souhaite conserver ce bien
			<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
			<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Justificatif(s) à joindre : estimation du bien par une agence immobilière et justificatif de loyer

Précisions et motivations de la candidature à l'acquisition d'un bien en BRS au regard du (des) bien(s) ci-dessus :

Fait pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à

Le

Signature(s) acquéreur(s) :

ANNEXE 2

CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « Le Jardin des Balmes » (Lyon 4e)

Grille de cotation - Synthèse

1) Adéquation entre typologie souhaitée et composition du ménage

45 /100 points

Le total possible de 45 points correspond à la somme :

- des points attribués par typologie pour chaque composition familiale (Cf tableau ci-dessous) maximum de 25 points

points attribués par typologie pour chaque composition familiale

	T2	T3	T4	T5
Personne seule	25	15	0	0
Couple sans enfant	25	15	0	0
Duo (2 adultes co-habitant)	10	25	15	0
Trio (3 adultes co-habitant)	0	10	25	15
Couple ou Famille monoparentale avec 1 enfant	10	25	15	0
Duo avec 1 enfant	0	10	25	15
Trio avec 1 enfant	0	0	10	25
Couple ou Famille monoparentale avec 2 enfants	0	10	25	15
Duo avec 2 enfants	0	0	10	25
Trio avec 2 enfants	0	0	0	10
Couple ou Famille monoparentale avec 3 enfants	0	0	10	25
Duo avec 3 enfants	0	0	0	10
Trio avec 3 enfants	0	0	0	0
Couple ou Famille mono. avec 4 enfants ou plus	0	0	0	10
Duo avec 4 enfants	0	0	0	0

- Conditions d'attribution des Bonus: 20 pts de bonus

Possibilité d'avoir des points de Bonus suivant les conditions exposées dans règlement de candidature. Pour toucher les points de bonus, il faut obtenir 15 points minimum dans le tableau ci-dessus. Les points Bonus sont :

- Age du dernier enf <ou= 3 ans en 2025 + 10 pts
- Age du dernier enf 3 <ou= 10 ans en 2025 + 5 pts
- "somme des âges des acquéreurs" (pour un couple : somme < 65ans ; pour une personne seule : somme < 35ans) + 10 pts
- Sur les T2 : l'ensemble des acquéreurs est retraité + 15 pts (non cumulable avec les points des 5) et 6)

2) Situations particulières :

Personne handicapée ou famille monoparentale ou décohabitant 5 /100 points

3) Valorisation des ressources à 85% des plafonds BRS maximum 25 /100 points

- Revenus cible : 85 % des plafonds = 25pts max. Calcul à 2 décimales.

- Si RFR N-2 <85% des plafonds : la décote sur les 25 points est imputée au prorata de la différence obtenue.

Exemple: pour un foyer de 2 personnes ayant un RFR N-2= 45 620€. Le plafond BRS de référence est 57 555€. **(le plafond est supérieur au RFR).**

Le revenu cible est = $85 \times 57\,555\text{€} / 100 = 48\,922\text{€}$

Démonstration du calcul pour le foyer: $45\,620\text{€} \times 25\text{ points} / 48\,922\text{€} = \mathbf{23,31\text{ points}}$

- Si RFR N-2 >85% des plafonds : décote (écart de points par rapport à 25) est doublée puis déduite des 25 points

Exemple : pour un foyer de 1 personne ayant un RFR N-1 = 34 850 €. Le plafond BRS de référence est 38 508 €.

Le revenu cible est = $85 \times 38\,508\text{€} / 100 = 32\,732\text{€}$. **Le revenu du foyer est supérieur au revenu cible.**

Démonstration du calcul pour le foyer: $34\,850\text{€} \times 25\text{ pts} / 32\,732\text{€} = 26,62\text{ pts}$ (résultat > 25 pts)
« La décote est doublée puis déduite des 25 points » Calcul de l'écart : $26,62 - 25\text{ pts} = 1,62 \times 2 = 3,24\text{ points}$

La décote est égale à 3,24 pts, donc le total points sur ce critère est : $25 - 3,24 = \mathbf{21,76\text{ pts}}$

4) Le fait d'occuper ou pas actuellement un logement social :

L'un des acquéreurs est issu du parc social

10 /100 points

5) L'un des acquéreurs travaille dans la Métropole

points

5 /100

6) L'un des acquéreurs travaille à 30 minutes maximum en transport en commun du projet

10 /100 points

Modes de déplacement alternatifs compris (pied, vélos, vélo électrique) - cf site



Agence des Mobilités en ligne

<https://mobilites.grandlyon.com>

La cotation n'exclut pas, elle classe les candidatures entre elles sur un même logement.

ANNEXE 3

CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « le Jardin des Balmes » à Lyon 4e grille de prix Délibération 2024

Grille de prix des logements

Bâtiment	Code	N° logement	Etage	Types	Stationnement	SHAB	Prix de vente TTC	Montant de la redevance mensuelle
T2								
Bâtiment B (02)	02.01.1020	B402	R+4	T2	/	49 m ²	181 000 €	73,46 €
Bâtiment B (02)	02.02.1023	B405	R+4	T2	/	53 m ²	197 500 €	79,40 €
Bâtiment B (02)	02.02.1024	B406	R+4	T2	/	51 m ²	214 500 €	76,91 €
Bâtiment B (02)	02.01.1014	B302	R+3	T2	/	49 m ²	181 000 €	73,47 €
Bâtiment B (02)	02.02.1017	B305	R+3	T2	/	53 m ²	195 000 €	79,25 €
Bâtiment B (02)	02.01.1008	B202	R+2	T2	/	49 m ²	177 000 €	73,47 €
Bâtiment B (02)	02.02.1011	B205	R+2	T2	/	53 m ²	194 500 €	79,25 €
T3								
Bâtiment C (03)	03.01.1013	C401	R+4	T3	n°27	65 m ²	260 500 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1015	C403	R+4	T3	n°28	62 m ²	221 500 €	93,47 €
Bâtiment B (02)	02.01.1013	B301	R+3	T3	/	76 m ²	272 000 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1018	B306	R+3	T3	n°45	68 m ²	254 500 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1009	C301	R+3	T3	n°24	65 m ²	237 000 €	97,76 €
Bâtiment B (02)	02.01.1007	B201	R+2	T3	n°49	76 m ²	265 000 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1012	B206	R+2	T3	n°47	68 m ²	241 500 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1005	C201	R+2	T3	n°34	65 m ²	236 500 €	97,76 €
Bâtiment D (04)	04.01.1005	D201	R+2	T3	/	64 m ²	235 500 €	96,72 €
Bâtiment B (02)	02.01.1001	B101	R+1	T3	/	76 m ²	243 500 €	114,23 €
Bâtiment B (02)	02.02.1004	B104	R+1	T3	n°16	75 m ²	260 000 €	112,59 €
Bâtiment B (02)	02.02.1006	B106	R+1	T3	n°17	68 m ²	239 500 €	101,99 €
Bâtiment C (03)	03.01.1001	C101	R+1	T3	n°21	65 m ²	234 500 €	97,76 €
Bâtiment C (03)	03.01.1003	C103	R+1	T3		62 m ²	197 000 €	93,47 €
T4								
Bâtiment B (02)	02.01.1021	B403	R+4	T4	n°44	95 m ²	347 000 €	142,17 €
Bâtiment C (03)	03.01.1004	C104	R+1	T4	n°19	81 m ²	273 500 €	122,16 €
T5								
Bâtiment B (02)	02.01.1003	B103	R+1	T5	n°15	102 m ²	343 500 €	152,69 €

ANNEXE 4

CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « le Jardin des Balmes » à Lyon 4e

La liste des pièces justificatives

INFORMATION :

La liste détaillée par situation est disponible dans la FAQ

(le lien vers la FAQ)

Veuillez noter que chaque PJ sera demandée précisément lors de la complétion du formulaire.

ETAT CIVIL

Pièces d'identité de tous les occupants majeurs du futur logement BRS (carte d'identité, passeport, titre de séjour ou récépissé de demande de renouvellement de titre de séjour)

Enfants: tout justificatif d'identité des enfants mineurs (acte de naissance ou livret de famille)

Naissance attendue: attestation de grossesse (grossesse de plus de 3 mois) mentionnant la date présumée de la naissance

COMPOSITION DU MENAGE

Marié(e), PACSé(e): copie complète du livret de famille ou document équivalent, attestation d'enregistrement du PACS

Divorcé/séparé/ rupture de PACS: tout document justifiant de votre situation ex: "copie jugement de divorce (à partir de ""par ces motifs,,"")ou l'ordonnance de non conciliation ou copie de la convention homologuée ou copie du prononcé des mesures d'urgences par le juge ou l'autorisation de résidence séparée ou attestation de l'avocat si en cours de séparation ou attestation de dissolution du PACS"

Situation handicap: Carte Mobilité Inclusion ou document équivalent justifiant du handicap

LOGEMENT ACTUEL

Justificatif de domicile pour chaque acquéreur un justificatif de moins de 3 mois pour chaque acquéreur (facture d'électricité, eau, gaz...) hors facture téléphone

Pour les Locataires: dernière quittance de loyer faisant apparaître le nom du bailleur social

Pour les Propriétaires: Dernier avis de taxe foncière de tous les biens immobiliers détenus en propre, en commun ou en indivision par les acquéreurs (en France ou à l'étranger)

-Estimation(s) réalisée(s) par une agence immobilière du prix de vente du ou des biens immobiliers ci-dessus

- Justificatif du ou des revenus locatif(s) le cas échéant

-Annexe 1BIS -Attestation sur l'honneur pour les propriétaires de bien(s) immobilier(s)- Volet 1 et fiche de précisions et motivations -Volet 2

Pour les Hébergé: attestation d'hébergement + CNI de l'hébergeur + justificatif de domicile de l'hébergeur

Pour les usufruitiers : Dernier avis de taxe foncière

RESSOURCES

Avis d'impôt N-1 ET N-2 « Avis d'Imposition 2023 sur revenus 2022 » et Avis d'Imposition 2024 sur revenus 2023 » (et dès disponible, Avis d'imposition 2025 sur revenus 2024) pour toutes les personnes destinées à vivre dans le logement BRS "

Salaire : 3 derniers bulletins de salaire (si l'adresse du lieu de travail est différente de celle du siège de votre employeur, fournir un attestation employeur mentionnant l'adresse du lieu de travail)

Retraité : dernières notifications de paiement de retraite, pensions des 3 derniers mois

Commerçants, artisans / Autoentrepreneurs ou profession libérale : attestation du comptable de l'entreprise évaluant le revenu mensuel perçu + un extrait K-BIS de moins de 3 mois ou la dernière déclaration trimestrielle URSSAF du chiffre d'affaires + attestation du lieu du siège du commerce ou du siégé social

Autres cas : tout justificatifs de vos revenus des 3 derniers mois (chômage, indemnités, allocations, pensions alimentaire, bourse étudiante, revenus locatifs et financiers)

CHARGES :

Pension alimentaire versée/perçue : extrait du jugement justifiant de l'obligation ou du droit

Crédit en cours (immobilier/auto/moto/conso) : attestation bancaire (mensualité, début et fin du prêt) ou tout document équivalent (ex : capture d'écran)

FINANCEMENT PROJET

Apport personnel : tout document justifiant la disponibilité de l'apport personnel (en cas de don: certificat de don manuel signé du donateur)

Simulation bancaire : simulation financière d'un organisme bancaire indiquant le taux d'endettement comprenant le montant de la redevance foncière mensuelle

JUSTIFICATIF « Agence de mobilités en ligne » ET LIEU DE TRAVAIL:

Uniquement si vous travaillez à moins de 30 minutes du projet en transport en commun (compris modes alternatifs : à pied, vélo, vélo électrique via) l' « Agence de mobilités en ligne » :

- Le justificatif de distance à partir du site « Agence de mobilité en ligne » devra être déposé sur la plate-forme au format **Image ou pdf** (Voir FAQ)
- Attestation d'employeur si lieu de travail autre que celui indiqué sur la fiche de paie.



Agence des Mobilités en ligne
<https://mobilites.grandlyon.com>

ANNEXE 5

CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Opération « le Jardin des Balmes » à Lyon 4e

Notice descriptive du 11 mars 2025 indice B

Maitre d'ouvrage : GRANDLYON HABITAT
2 place de Francfort, 69003 LYON



RÉSIDENCE LE JARDIN DES BALMES
6B/6D/8A/8C, rue Louis Thévenet Lyon 4

NOTICE DESCRIPTIVE
En état futur d'achèvement
Conforme à l'arrêté du 10/05/1968

Réglementation Énergétique 2020

0. Généralités

.....

1. Caractéristiques techniques générales des immeubles

.....

2. Locaux privatifs et leurs équipements

.....

3. Annexes privatives

.....

4. Parties communes intérieures aux immeubles

.....

5. Équipements généraux des immeubles

.....

6. Parties communes extérieures aux immeubles et leurs équipements

.....

MAÎTRE D'ŒUVRE
RUE ROYALE ARCHITECTES /
MAZAUD

MAÎTRE D'OUVRAGE
GRANDLYON HABITAT

GÉNÉRALITÉS

La présente notice descriptive a pour objet de déterminer les caractéristiques techniques des logements des bâtiments BCDE de l'ensemble immobilier LE JARDIN DES BALMES situés Louis Thévenet à Lyon 4

Conçue par l'architecte Rue Royale Architectes, la résidence « Le Jardin des Balmes » est composée de 5 bâtiments de R+2 à R+5, situés sur 1 niveau de sous-sol à usage principal de stationnement. Les logements en accession, objets de la présente notice, sont les 4 bâtiments BCDE.

L'accès au bâtiment B se fait depuis la rue Thévenet pour l'allée 1, l'accès aux bâtiments B (allée 2) et CDE depuis un portillon sécurisé sur la rue Thévenet, desservant une zone résidentialisée, propre aux 4 bâtiments. Une servitude de livraison au profit de la Maison de l'Enfance et de la Jeunesse (occupant les rez-de-chaussée des bâtiments B et D) existe, pour l'approvisionnement et la livraison de l'office de réchauffage. Ces livraisons s'effectueront via un portillon sécurisé dédié, sur la rue Thévenet.

L'opération sera labellisée NF Habitat HQE Très performant et respectera le référentiel Habitat durable du Grand Lyon, niveau HQE très performant Millésime 2022.

L'immeuble répondra également aux exigences de la NRA (Nouvelle Réglementation Acoustique) et à la performance énergétique Réglementation Énergétique 2020 en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

L'ouvrage sera exécuté en conformité avec les règles de construction et de sécurité, et selon les règles de l'art. La conformité de la construction sera soigneusement vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

Les prestations seront intégralement soumises aux dispositions des DTU (Documents Techniques Unifiés) et annexes, règlements et normes réglementaires d'application obligatoires en vigueur, à la date de dépôt du permis de construire.

L'emplacement des équipements électriques, téléphoniques et télévision sera défini par l'architecte sur la base du plan d'étage courant.

La présente notice descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés.

Aussi les noms de marque et les références concernant les éléments d'équipements ou les matériaux n'y sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité. Le Maître d'Ouvrage se réserve la possibilité d'y apporter des modifications en cas de force majeure, de contraintes liées à la réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux, si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou en cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier. Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant sera de 2,50 mètres environ sauf présence de soffites, faux-plafonds, retombées de poutres, selon nécessité technique. Les hauteurs d'allèges portées sur les plans sont susceptibles de légères variations la hauteur des seuils pourra varier en fonction des contraintes techniques.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve de tolérance de construction et celles indiquées au contrat de réservation. La société pourrait être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus. L'implantation des équipements ou appareils y est par ailleurs figurée à titre indicatif et les retombées, soffites et canalisations n'y sont pas tous figurés. Le Maître d'Œuvre s'engage à en informer GRAND LYON HABITAT et à apporter les explications techniques si des soffites apparaissent en cours de chantier.

L'ensemble des matériaux et matériels proposés dans la présente notice pourront être remplacés par des produits équivalents de la même marque ou d'une marque de même notoriété pour des raisons techniques ou d'arrêt de fabrication.

Les différents choix de coloris qui seront offerts à l'acquéreur ne pourront être arrêtés que dans la limite de l'avancement du chantier.

Les matériaux naturels tels que les carrelages, les parquets... peuvent présenter des aspects et des couleurs différents selon les approvisionnements. Sauf spécification contraire dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'œuvre.

Il est précisé que le niveau de sous-sol sera protégé des eaux décennales. Au-delà d'une crue décennale, les parkings seront inondables.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'architecte et le décorateur en accord avec les différents services administratifs impliqués.

1 CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLE

- ❑ En pleine masse pour l'encaissement des niveaux de sous-sol du bâtiment avec soutènements éventuels exécutés en conditions particulières en fonction des impératifs liés au site (mitoyenneté, domaine public, etc.).

1.1.2. FONDATIONS

- ❑ Réalisées par procédés conformes aux prescriptions du rapport d'études géotechnique.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. MURS DES SOUS-SOLS

1.2.1.1. Murs périmétriques

- ❑ Réalisés en voiles de béton banché armé. Protection par blindage selon impératif de localisation.

1.2.1.2. Murs intérieurs et poteaux en infrastructure

- ❑ Les murs et poteaux intérieurs porteurs seront réalisés en béton armé.
- ❑ Les murs intérieurs pourront être réalisés en béton armé ou en maçonnerie de parpaings.

1.2.2. MURS DES FAÇADES ET DES PIGNONS

- ❑ Les façades et les pignons sont réalisés en béton armé pour le socle du RDC et sont revêtus de lasure, et en maçonnerie de blocs de béton de chanvre revêtus d'un enduit projeté, finition grattée fin, références et teintes selon le choix de l'architecte.
- ❑ Doublage thermique en façades sur face intérieure des parois par complexe comprenant un isolant d'épaisseur conforme à la réglementation et, côté intérieur, un parement en plaque de plâtre.
- ❑ Doublage thermique extérieur selon localisation.

1.2.3. RAMPANTS

- ❑ Sans objet

1.2.4. MURS PORTEURS À L'INTÉRIEUR DES LOCAUX

- ❑ Murs réalisés en voiles de béton armé ou en maçonnerie de parpaings, épaisseur suivant leur localisation et la réglementation.

1.2.5. MURS OU CLOISONS SÉPARATIFS

- ❑ Entre locaux privatifs et tous locaux intérieurs communs (paliers d'étages, gaines techniques, gaines d'ascenseurs, commerces etc.) : murs réalisés en voiles de béton armé, épaisseur conforme au respect de la réglementation acoustique.

- ❑ Doublage thermique ou phonique éventuel de ces parois en fonction de la réglementation par complexe comprenant un matériau isolant et un parement en plaque de plâtre.
- ❑ Entre logements : murs réalisés en voiles de béton armé, et/ou cloisons en plaques de plâtre, de type SAD et d'épaisseur conforme au respect de la réglementation acoustique.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. PLANCHERS DES ÉTAGES COURANTS

- ❑ Dalle pleine de béton armé épaisseur selon calculs, recevant une chape flottante avec interposition d'un isolant acoustique.
- ❑ Selon étude thermique, la rupture thermique des abouts de dalles, sera réalisées par planelles en blocs de béton de chanvre.

1.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE

- ❑ Dalle pleine de béton armé recevant en surface l'isolation thermique et l'étanchéité prévues à l'article 1.8.1.

1.3.3. PLANCHERS SOUS COMBLES

- ❑ Sans objet

1.3.4. PLANCHER ENTRE LOGEMENTS ET PARKING OU LOCAUX NON CHAUFFÉS EN SOUS-SOL

- ❑ Dalle pleine de béton armé d'épaisseur conforme à la réglementation et assurant le coupe-feu réglementaire entre parking ou locaux non chauffés et logements. Sur le dessus, chape flottante avec interposition d'un isolant phonique et thermique. Présence de flocage en sous face de dalle du sous-sol le cas échéant.

1.3.5. PLANCHER SUR TERREPLEIN

- ❑ Uniquement pour le bâtiment E

1.3.6. PLANCHERS DES BALCONS

- ❑ Dalle pleine de béton armé.

1.3.7. PLANCHER INTERMÉDIAIRE ENTRE NIVEAUX DE PARKING

- ❑ Sans objet

1.3.8. PLANCHER BAS DU SOUS-SOL

- ❑ Dalle ou dallage en béton armé, finition surfacée

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

- ❑ Cloisons de distribution intérieure des logements réalisées en cloisons sèches plaques de plâtre sur ossature de type PLACOSTIL ou équivalent, de 7 cm d'épaisseur.
- ❑ Parement en plaque de plâtre hydrofuge dans les salles d'eau et salles de bains. Cloisons démontables suivant plans avec continuité du sol sous les cloisons

1.5. ESCALIERS

1.5.1 ESCALIERS COLLECTIFS

- ❑ Escaliers collectifs encoignés, réalisés en béton armé, coulés en place ou préfabriqués.

1.5.2 ESCALIERS PRIVATIFS

- ❑ Sans objet

1.5.3 ACCÈS AUX TERRASSES INACCESSIBLES

- ❑ Échelles en aluminium via SKYDOME de désenfumage pour accès aux toitures terrasses techniques.

1.6. CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

1.6.1. CONDUITS DE FUMÉE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

- ❑ Sans objet

1.6.2. CONDUITS DE VENTILATION DES APPARTEMENTS

- ❑ Évacuation de l'air vicié par ventilation mécanique contrôlée dans les pièces de service, par l'intermédiaire de conduits métalliques verticaux disposés dans les gaines techniques des logements.
- ❑ Suivant la disposition des pièces, les raccordements éventuels entre les conduits verticaux et les bouches d'extraction sont assurés par des conduits horizontaux habillés par des soffites ou des faux plafonds.

1.6.3. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX TECHNIQUES ET COMMUNS

- ❑ Amenée naturelle d'air frais selon nécessité dans les locaux techniques et communs inscrits au sous-sol ou au RDC (exemple : poubelles, chaufferie) par gaines en matériaux coupe-feu, section suivant calcul, débouchant en pied de bâtiment ou en façade ou par grille posée sur la porte d'accès.
- ❑ Ventilation haute naturelle selon nécessité dans les locaux techniques et communs inscrits au sous-sol ou au RDC (exemple : chaufferie) par gaines en matériaux coupe-feu, section suivant calcul, débouchant en toiture.
- ❑ Ventilation haute mécanique par gaines indépendantes pour les locaux poubelles.

1.6.4. CONDUITS DE VENTILATION DES PARKINGS

- ❑ Admission et évacuation d'air conformes à la réglementation sécurité incendie et à la réglementation acoustique. Conduits en béton armé ou en maçonnerie ou en plaques de silicate de calcium suivant la localisation.

1.6.5. VENTILATIONS PALIÈRES

- Sans objet

1.6.6. COLONNES SÈCHES

- ❑ Sans objet.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

- ❑ Descentes en PVC sur les façades, pour récupération des eaux pluviales de toitures ou toitures terrasses selon nécessité.
- ❑ Évacuation des eaux pluviales sur les loggias par descentes et trop-pleins en façade ou évacuation naturelle.
- ❑ Évacuation de la dalle jardin de couverture des sous-sols par entrées d'eau insérées dans le complexe d'étanchéité de la dalle et raccordées au réseau horizontal situé en plancher haut du sous-sol.
- ❑ Ce réseau, suivant imposition communale sera raccordé un système de bassins de rétention situés en sous-sol, compris pompe(s) de relevage.

1.7.2. CHUTES D'EAU USÉES ET EAUX-VANNES

- ❑ Chutes en PVC certifié NF ME classé M1 série évacuations pour chutes disposées dans les gaines techniques intérieures des logements, jusqu'aux réseaux horizontaux inscrits en plancher haut du sous-sol ; compris pompe(s) de relevage.
- ❑ Ces chutes peuvent faire l'objet de dévoiements horizontaux en plafond de certaines pièces avec encoffrement dans des soffites ou des faux plafonds en plaques de plâtre.

1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS-SOLS

1.7.3.1. Canalisations en élévation

- ❑ Réseau séparatifs pour eaux pluviales et eaux usées - eaux vannes, réalisés en PVC, posés sur consoles ou sur suspentes en plancher haut et murs périphériques du sous-sol sont évacués par un collecteur en PVC branché sur un regard extérieur. Ces tuyaux pourront se trouver en plafonds des espaces de stationnement et ne seront pas encoffrés.

1.7.3.2. Canalisations enterrées

- ❑ Réseau sec en PVC, enterré sous le plancher bas du 1er sous-sol, reprenant les eaux de ruissellement du parking par l'intermédiaire d'avaloirs. Non raccordé au réseau d'évacuation.

1.7.4. BRANCHEMENT À L'ÉGOUT

- ❑ Raccordement au réseau public conforme aux spécifications communales et départementales
- ❑ Réseau Eaux pluviales en canalisation PVC pour l'ensemble des eaux pluviales et raccordement sur bassin de rétention et d'infiltration en jardin suivant étude du bureau géotechnique ; compris pompe(s) de relevage.
- ❑ Réseau Eu et EV en canalisation PVC de section adaptée au débit et raccordement sur l'égout public suivant étude du bureau fluides ; compris pompe(s) de relevage.

1.8. TERRASSES

1.8.1. COUVERTURE DES IMMEUBLES

Sans objet

1.8.2. TOITURES TERRASSES DES IMMEUBLES

- ❑ Étanchéité des toitures terrasses “non accessibles” réalisée par bitume élastomère avec protection soit végétalisée (40 cm de substrat), soit gravillonnée suivant localisation et selon le projet architectural et paysager.
- ❑ Interposition sous l’étanchéité d’un isolant thermique, d’épaisseur conforme à la réglementation, au droit des locaux chauffés.

1.8.3. TERRASSE SUR SOUS-SOL

a/ jardin commun

- ❑ Étanchéité réalisée par revêtement bitume élastomère ou équivalent, recevant un matériau drainant et un feutre jardin formant couche filtrante.

b/ Terrasse accessible privative

- ❑ Étanchéité réalisée par revêtement bitume élastomère ou équivalent avec protection par dallettes béton posée sur plots et/ou au choix de la Maitrise d’œuvre variante en grès cérame.

1.8.4. TERRASSES PRIVATIVES

Étanchéité des toitures terrasses ou terrasses “à usage privatif” réalisée par bitume élastomère avec protection par dallettes béton, posées sur plots et/ou au choix de la Maitrise d’œuvre variante en grès cérame.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.0 CHAPES

- ❑ L'ensemble des sols des logements est posé sur une chape flottante coulée sur un isolant acoustique.

2.1.1 SOL ET PLINTHES DES PIÈCES PRINCIPALES

2.1.1.1 Séjour / Entrée / Dégagements / Placards / halls / cuisine / celliers

CARRELAGE :

- ❑ Pose droite sur chape flottante coulée sur isolant phonique, dimensions 45x45cm environ
- ❑ Teinte au choix parmi une sélection de 3 ambiances proposées par le Maître d'Œuvre
- ❑ Plinthes médium à peindre
- ❑ Classement UPEC minimal : U3 S P3
- ❑ Calepinage et sens de pose définis par le Maître d'œuvre.

2.1.1.2 Chambres

REVÊTEMENT DE SOL STRATIFIÉ :

- ❑ Épaisseur 7mm, pose suivant préconisation fabricant et DTU à minima CLASSE 23 – AC3 U2sP3 minimum
- ❑ Teinte au choix parmi une sélection de 3 proposée par le Maître d'œuvre.
- ❑ Plinthes médium à peindre
- ❑ Calepinage et sens de pose définis par le Maître d'œuvre.

2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SERVICES

2.1.2.1 Sols des salles de bains, des salles d'eau, des WC isolés, Buanderie

CARRELAGE :

- ❑ Pose droite sur chape flottante coulée sur isolant phonique, dimensions 45x45cm environ
- ❑ Teinte au choix parmi une sélection de 3 ambiances proposées par le Maître d'Œuvre
- ❑ Compris plinthes dito carrelage
- ❑ Classement UPEC minimal : U3 P3
- ❑ Calepinage et sens de pose définis par le Maître d'œuvre.

2.1.1 SOL DES LOGGIAS ET TERRASSES

- ❑ Dallettes béton sur plots et/ou au choix de la Maitrise d'œuvre variante en grès cérame, coloris au choix de l'architecte.

2.1.2. BARRE DE SEUIL

- ❑ A chaque changement de matériaux de revêtement de sol, profil métallique d'arrêt, finition aluminium.

Dans les chambres, barre de seuil dans la teinte du parquet stratifié.

2.2. REVÊTEMENTS MURAUX (Autre qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. SALLES DE BAINS ET SALLES D'EAU

FAÏENCE, POSE COLLÉE :

- ❑ Dans les salles de bains, pose au pourtour de la baignoire, hauteur 2m environ.
- ❑ Dans les salles d'eau, pose au pourtour du bac à douche, hauteur de 2 m environ.
- ❑ Tabliers des baignoires en panneaux hydrofuges revêtus de la même faïence avec trappe carrelée éventuelle pour accès au siphon (trappe non jointée et maintien en place par ressort)
- ❑ Teinte au choix sur un liséré coloré parmi une sélection de 3 ambiances proposées par le Maître d'Œuvre. Calepinage et sens de pose définis par le Maître d'œuvre.

2.3. PLAFONDS (sauf peintures et tentures)

2.3.1. PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES (y compris placards)

- ❑ Sous face des planchers béton, ragrés, avec enduit de surfacage. Localement, suivant les dispositions techniques, faux plafonds ou caissons suspendus en plaques de plâtre.

2.3.2. SOUS FACES DES LOGGIAS/BALCONS

- ❑ Béton armé ragréé avant peinture.

2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1. MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

- ❑ Menuiseries du séjour en bois abouté, couleur au choix de l'architecte. Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, avec ou sans parties fixes suivant plans. Classement AEV selon DTU.
- ❑ Menuiseries des chambres en bois abouté, couleur au choix de l'architecte. Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française, avec allèges fixes suivant plans. Classement AEV selon DTU.
- ❑ Toutes les menuiseries sont équipées de double vitrage thermique isolant d'épaisseur conforme à la réglementation thermique, certifié CEKAL. Vitrage 4/12/4 minimum.
- ❑ Pour les fenêtres ou porte fenêtres ayant un obstacle dans l'ouverture inférieure à 120 degrés, un limiteur d'ouverture sera mis en place.
- ❑ Menuiseries oscillo-battantes pour les logements situés au RDC avec allège fixe, couleur au choix de l'architecte. Classement AEV selon DTU.

2.4.2. MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES DESERVICE

- ❑ Menuiseries de mêmes caractéristiques que pour les pièces principales, avec occultation Brise Soleils (suivant plans).
- ❑ Les salles de bains et salles d'eau sont équipées d'occultations Brise Soleils (suivant plans).

Vitrage SP10 pour les vitrages salle de bain et salle d'eau au RDC si concerné.

❑ Pour les fenêtres ou porte fenêtres ayant un obstacle dans l'ouverture inférieure à 120 degrés, limiteur d'ouverture sera mis en place.

2.5. FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1. FERMETURE DES PIÈCES PRINCIPALES

❑ Occultation des ouvertures par Brise-soleil orientables BSO à commande motorisée, coloris à définir

❑ Pour les logements situés au RDC, pour l'ensemble des menuiseries extérieures, le dispositif anti effraction sera assuré soit par des BSO munis d'un dispositif anti soulèvement soit par des vitrages anti effraction de type P5A ou équivalents.

2.6. MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1. PORTES INTÉRIEURES DES LOGEMENTS

Bloc-portes âme alvéolaire entièrement équipés : poignées, verrou de condamnation pour les WC, salles de bains et salles d'eau.

2.6.2. PORTES PALIÈRES largeur 90 cm

Bloc-porte palière de type ISO BLINDE entièrement équipé sur huisserie métallique : serrure de sûreté classement A2P 1 étoile, viseur optique, béquille intérieure et poignée de tirage à l'extérieur, compris butoir élastomère et seuil à la suisse. Fermeture 3 points.

2.6.3. PLACARDS

❑ Placard à portes coulissantes en mélaminés toute hauteur (sauf contrainte technique) avec rails haut et bas pour les placards de largeur supérieure à 1m. Pour les dimensions inférieures à 1 m, les placards sont ouvrants à la française. Épaisseur des portes 10 mm.

Localisation : suivant plan de vente.

Aménagement des placards : Suivant article 2.9.7

2.6.4. OUVRAGES DIVERS

❑ Trappes de visite des gaines intérieures inscrites dans les pièces de service des logements suivant plans, si nécessaire techniquement. Ces trappes comprennent un bâti bois ou métal et un remplissage en panneau de particules avec isolation phonique, finition prépeinte.

❑ Gaine technique dans l'entrée constituée d'une façade en aggloméré peinte, ouvrante à la française, à hauteur d'huisserie, recevant le tableau électrique et permettant l'installation de la box internet, ou façade de placard selon article 2.6.3, ou coffre métal encastré dans la cloison, avec porte métallique, selon choix du Maître d'Ouvrage.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

❑ Pour les loggias, terrasses, ou fenêtres : garde-corps décoratifs en métal thermo laqué en usine, avec lisses horizontales, barreaudage suivant le projet architectural et les indications du Permis de Construire.

2.7.2. SÉPARATIFS DE BALCONS OU TERRASSES

❑ En étage, pour les balcons contigus et terrasses, écrans séparatifs en tôles métalliques laquée, montés dans un cadre métallique laqué avec raidisseur intermédiaire, ou suivant repérage architecte, jardinière en séparatif ; hauteur mini 2,00m. Selon plan de vente.

2.8. PEINTURES - PAPIERS PEINTS - TENTURES

2.8.1. PEINTURES EXTÉRIEURES

28.1.1. Sur serrurerie des garde-corps

❑ Thermolaquage en usine.

28.1.2. Sur sous face des balcons

❑ Après préparation des supports béton, deux couches de peinture pliolite.

2.8.2. PEINTURES INTÉRIEURES

28.2.1. Sur menuiseries intérieures

❑ Après préparation, deux couches de peinture acrylique finition satinée ou velours, coloris blanc.

Localisation : portes et huisseries métalliques de portes, plinthes bois, habillages bois, trappes bois, etc.

28.2.2. Sur menuiseries extérieures

❑ Les menuiseries extérieures sont peintes d'usine

28.2.3. Sur murs

- ❑ Murs des pièces sèches : préparation et couche d'impression,
- ❑ Murs des pièces humides : préparation et couche d'impression,
- ❑ Murs des cuisines ouvertes sur séjours : préparation et couche d'impression.

28.2.4. Sur plafonds

- ❑ Plafond des pièces sèches : peinture acrylique, finition mate ou velours de qualité B, coloris blanc,
- ❑ Plafond des pièces humides : peinture acrylique, finition mate ou velours de qualité B, coloris blanc.
- ❑ Plafond des cuisines ouvertes sur séjours : peinture acrylique, finition mate ou velours de qualité B, coloris blanc.

28.2.5. Sur canalisations

❑ Sur canalisations métalliques ou PVC apparentes : tuyaux PVC peint blanc

2.8.3. TENTURES / PAPIERSPEINTS

2831. Sur murs

- Sans objet.

2832. Sur plafonds

- Sans objet.

2.9. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

2.9.1. ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

29.1.1 Kitchenette des studios

- Sans objet

29.1.2. Cuisine des logements des 2P et plus

- Attentes pour machine à laver comprenant un siphon et un robinet d'arrêt double, selon emplacement défini par la Maitrise d'œuvre (emplacement cuisine ou cellier ou buanderie ou salle de bain/salle d'eau).
- Attentes bouchonnées et testées en eau froides, eau chaude sanitaire et eaux usées pour les cuisines

2.9.1.3 Évacuation des déchets

- Néant à l'intérieur des logements. Voir article 5.4.

2.9.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

29.2.1. Distribution d'eau froide

- Colonnes montantes, en tube acier galvanisé ou PVC pression, disposées dans les gaines techniques palières avec manchette en attente pour pose éventuelle de compteurs divisionnaire compris étiquette de repérage des logements. Distribution encastrée dans les dalles sous fourreau en tube cuivre ou en polyéthylène réticulé. Raccordement des appareils en tube cuivre apparent et/ou polyéthylène réticulé.

29.2.2. Production et distribution d'eau chaude

- La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par un système combinant un ballon de stockage associé à un échangeur à plaques dont le primaire est raccordé sur le circuit de chauffage installé dans le local chaufferie en sous-sol
- La distribution d'eau chaude sanitaire depuis la chaufferie sera faite dans la circulation du sous-sol jusqu'aux colonnes montantes ECS placées dans les gaines techniques des logements.
- Il sera prévu pour chaque logement une manchette pour une installation ultérieure d'un compteur à la charge de la copropriété. (y compris étiquette de repérage des logements).
- Certains logements peuvent être équipés de plusieurs compteurs suivant réglementation et contraintes techniques
- Distribution d'eau chaude sanitaire encastrée dans les dalles sous fourreau en tube cuivre ou polyéthylène réticulé de puis chaque manchette située dans chaque logement

2923. Évacuations

- ❑ Les eaux usées et les eaux vannes seront réalisées par tuyaux PVC en apparent, jusqu'aux chutes verticales situées dans les gaines techniques.
- ❑ Ces systèmes séparatifs d'évacuation sont raccordés à un regard de raccordement à l'égout.

2924. Branchements en attente

- ❑ Les attentes seront situées dans les cuisines et comprenant les alimentations en eau froide, eau chaude sanitaire et une évacuation pour les éviers et pour la machine à laver la vaisselle et le linge.
- ❑ Dans certains logements, les attentes pour le lave-linge pourront être situées dans la salle de bains, suivant plans de l'Architecte et impératifs à la réglementation
- ❑ Dans le cas d'une implantation des branchements des lave-linge et lave-vaisselle dans la même pièce il pourra être mis en place des robinets EF doubles et des évacuations siphonnées doubles
- ❑ Les attentes eau froide et eau chaude éviers seront bouchonnées.
- ❑ Les attentes lave-vaisselle et lave-linge comprendront les robinets d'arrêt sur l'eau froide et attente avec siphon PVC sur l'évacuation.

2925. Appareils sanitaires

Dans les salles de bain et salles d'eau, meubles vasques entièrement équipés :

Détails produit :

MEUBLE VASQUE :

- ❑ sur pieds, simple ou double vasque selon plans, coloris au choix, INFINITI ou ALYZEE de chez CHENE VERT ou équivalent comprenant caisson avec 2 portes ou 3 portes selon dimensions finition mélaminée, un plan vasque céramique ou acrylique, un miroir et un luminaire applique LED horizontale. Coloris au choix dans la gamme ALYZEE parmi une sélection effectuée par le maître d'œuvre.

BAIGNOIRE :

- ❑ Type CONTESSA de chez ROCA ou équivalent, acier émaillé blanche, 70x170 cm, tablier de baignoire faïencé.

RECEVEUR DE DOUCHE :

- ❑ Type KINESTART de chez KINEDO ou équivalent, extra-plat en biocryl (ressaut maxi 2 cm) de couleur blanche pour les douches, dimensions 80*100 ou autre selon plan de la Maitrise d'œuvre.
- Si le bac à douche ne se trouve pas au droit d'une gaine technique, il sera surélevé pour pouvoir s'évacuer.

NB : Logements E102 et E202 uniquement, douche à l'italienne en carrelage grès cérame dimensions 45 x 45 cm, Classement U3.P3.E3.C2, de dimension 130 cm de longueur par 90 de largeur, avec rideau de douche.

PAROI DE DOUCHE :

- ❑ Un Pare-douche type smart Solo de chez Kinedo ou équivalent. Hauteur 200 cm, largeur suivant douche, verre anticalcaire dépoli 6mm. Parties fixes et/ou avec ouverture pivotante ou coulissante.

ENSEMBLE WC :

- ❑ Sur pied, Type ULYSSE de chez PORCHER ou équivalent, de couleur blanche avec abattant et réservoir de chasse d'eau 3/6 L mécanisme silencieux à double débit et abattant double, en plastique dur.

2926 Robinetterie

MITIGEUR VASQUE :

- ❑ Mitigeur monocommande à disque céramique Type ULYSSE de chez PORCHER ou équivalent.

MITIGEUR THERMOSTATIQUE DOUCHE, SALLES D'EAU :

- ❑ Type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou équivalent avec sécurité Cool Body.

ENSEMBLE FLEXIBLE-DOUCHETTE POUR DOUCHE, SALLES D'EAU :

- ❑ Type IDEALRAIN de chez PORCHER, flexible IDEALFLEX anti torsion de 1.75m, douchette 3 jets type IDEALRAIN et « support téléphone ».

MITIGEUR THERMOSTATIQUE BAIGNOIRE, SALLES DE BAIN :

- ❑ Type OLYOS de chez IDEAL STANDARD ou équivalent avec inverseur, touche Eco stop et sécurité Cool Body. E2 C1 A2 U3

ENSEMBLE FLEXIBLE-DOUCHETTE POUR BAIGNOIRE, SALLES DE BAIN :

- ❑ Type IDEALRAIN de chez IDEAL STANDARD, flexible IDEALFLEX anti torsion de 1.75m, douchette 3 jets compris support douchette.

2.9.3. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE ET TV

2931. Type d'installation

- ❑ Installation conforme aux recommandations de la norme NF C15 100 en vigueur.
- ❑ Canalisations et fileries sous fourreaux encastrés dans murs, cloisons et planchers.
- ❑ Compteur individuel, voltage 220 V monophasé.
- ❑ Tableau électrique en saillie dans le placard technique ETEL (Espace technique Électrique
- ❑ Logement).
- ❑ Sauf spécification contraire, les points lumineux sont livrés avec un dispositif normalisé de connexion pour luminaires (D.C.L.). Les DCL seront équipés d'ampoules LED.
- ❑ Installation, nombre de prises et points lumineux et puissance suivant et conforme à la norme NF C15 100.

L'APPAREILLAGE :

- ❑ Appareillage blanc encastré série DOOXIE de marque LEGRAND ou techniquement équivalent.

2932. Puissances desservies

- ❑ Logements inférieur à 35 m² : 6 Kva

- ❑ Logements de 35 m² à 100m² : 9 Kva
- ❑ logements supérieurs à 100m² : 12Kva

2933. Équipement de chaque pièce

Implantation des appareillages des logements (prises, points lumineux, interrupteur, ...)
suivant plans architectes.

ENTRÉE :

1 prise 16A + T

Tableau « abonné » avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires inclus 2 prises 16A + T (situé dans gaine technique logement), en saillie ou encastré.

1 combiné vidéophone avec commande d'ouverture des portes du hall et portillons sur rue

1 détecteur autonome avertisseur de fumée à piles si celui-ci n'est pas situé dans le dégagement des chambres. (avec absence de fonction de désactivation et avertisseur de piles)

1 bouton poussoir sonnette lumineux (côté palier d'étage).

CUISINE :

1 sortie de fils en applique équipé d'un point lumineux au-dessus de l'évier, commandée par un interrupteur simple allumage ou en va et vient

1 centre commandé par un interrupteur simple allumage ou en va et vient

5 prises 16A + T haute dont 1 à proximité de l'interrupteur, les autres se trouvant au-dessus du plan de travail.

2 prises 16A +T pour machines à laver le linge et le lave-vaisselle (ou 1 dans la cuisine et 1 dans la salle de bains si la machine à laver le linge se trouve dans la salle de bains, suivant plans)

1 prise 16A +T en plinthe

1 terminal 32A +T

1 terminal 20A +T pour le four

1 terminal 16A + T pour la hotte

KITCHENETTE : (STUDIOS)

Sans objet

SÉJOUR :

1 prise 16A + T tous les 4 m² avec 5 prises minimum dont une prise haute proximité de l'interrupteur

1 centre commandé par simple allumage, en va et vient ou télérupteur

2 prises de communication type RJ 45

CHAMBRE 1 : (ET CHAMBRE DES 2 PIÈCES)

1 centre commandé par un interrupteur simple allumage

4 prises 16A + T dont une prise haute à proximité de l'interrupteur

1 prise de communication type RJ 45

CHAMBRE 2 : (ET SUIVANTES)

1 centre commandé par 1 interrupteur simple allumage

3 prises 16A + T dont une prise haute à proximité de l'interrupteur

1 prise de communication type RJ 45

DÉGAGEMENT :

1 centre en plafond, commandé par interrupteur va et vient ou télérupteur

1 prise 16A + T

1 détecteur autonome avertisseur de fumée à piles (avec absence de fonction de désactivation)

et avertisseur de piles) si non présent dans l'entrée.

SALLE DE BAINS : OU SALLES D'EAU PRINCIPALE

- 1 Applique lumineuse classe II intégrée dans le meuble commandé par un interrupteur
- 1 centre commandé par un interrupteur
- 1 PC 16A + T haute murale à proximité de la vasque
- 1 PC 16A + T à proximité de l'interrupteur (dans l'unité de vie pour PMR uniquement)

SALLE D'EAU : SECONDAIRE

- 1 Applique lumineuse classe II intégrée dans le meuble commandé par un interrupteur
- 1 centre commandé par un interrupteur
- 1 PC 16A + T haute murale à proximité de la vasque

W.C. :

- 1 centre ou une applique commandée par un interrupteur simple allumage.
- 1 prise 16A + T à proximité de l'interrupteur (dans l'unité de vie pour PMR uniquement)

CELLIER:

- 1 centre ou une applique commandée par un interrupteur simple allumage
- 1 prise 16A + T

Buanderie :

- 1 centre ou une applique commandée par un interrupteur simple allumage
- 1 prise pour le lave-linge (suivant plan)

293.1. Sonnerie de porte palière

- ❑ Sonnerie, incluse dans le tableau abonnements ou sur vidéophone et commandée par bouton poussoir disposé sur le palier des logements.

2.9.4. CHAUFFAGE

2.9.4.1. Type d'installation

- ❑ L'installation de chauffage sera de type collectif assurée par une chaudières bois à granulé avec en appoint un chaudière gaz à condensation installés en chaufferie au sous-sol.

2.9.4.2. Températures assurées

- ❑ Pour température extérieure minimum de – 11°C, la température intérieure :
 - salles de bains et salles d'eau : 20°C
 - autres pièces : 19°C

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

RADIATEUR EAU CHAUDE :

- ❑ En panneaux acier habillés de type REGANNE 3010 de chez FINIMETAL ou équivalent
- ❑ Thermostat d'ambiance programmable situé dans le hall ou séjour, selon étude thermique

- ❑ Robinets thermostatiques sur tous les radiateurs, sauf dans la pièce où le thermostat d'ambiance est installé
- ❑ Présence des nourrices non encoffrées possibles dans les placards selon études.
- ❑ La distribution chauffage dans les logements est prévue en encastré dans les dalles à partir de la manchette pour compteur de l'appartement situé dans la gaine palière, y compris étiquette de repérage des logements.
- ❑ Il sera prévu pour chaque logement une manchette pour installation ultérieure d'un compteur à la charge de la copropriété

SÈCHE-SERVIETTE ÉLECTRIQUE

- ❑ Type ATOLL SPA de chez ACOVA ou équivalent, de couleur blanche., localisation suivant plans de vente

2.9.5. VENTILATION

- ❑ Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable type B avec arrivée d'air frais par entrées d'air, situées en traverse des châssis, ou dans le voile de façade des pièces principales (séjours et chambres) suivant réglementation acoustique.
- ❑ Extraction d'air vicié par bouches situées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC). Ces bouches sont raccordées aux gaines collectives de ventilation mécanique.
- ❑ Le débit des bouches hygroréglables seront déterminés par les calculs thermiques.

2.9.6. ÉQUIPEMENTS BASSE TENSION

2.9.6.1. Radio - FM et TV

- ❑ Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.3.
- ❑ Réception hertzienne TNT avec installation compatible pour un raccordement au réseau câblé s'il est présent dans la rue.

2.9.6.2. Téléphone

- ❑ Nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.3.

2.9.6.3. Portiers - Commandes de portes

- ❑ Portier électronique du type vidéophone comprenant un combiné dans l'entrée de chaque logement relié au tableau d'appel situé dans le hall du bâtiment concerné, compris commande d'ouverture de la porte de hall à partir du combiné.

Détails produit vidéophone :

- ❑ Vidéophone de type CLASSE 100 basique de chez LEGRAND / BTICINO ou équivalent.

2.9.7. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEUR DES PLACARDS ET PIÈCES DE RANGEMENT

2.9.7.1. Placards

Les placards seront aménagés comme suit :

- ❑ Placard < 1.20m : un rayonnage sur toute la largeur avec tringle penderie.
- ❑ Placard > 1.20 m : une colonne avec rayonnage (4 étagères) et un coté penderie avec une tringle de penderie et séparation verticale de recouplement.

2.9.7.2. Pièces de rangement

- ❑ Sans objet (sans équipement).

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES

- Sans objet

3.2. PLACES DE STATIONNEMENT

3.2.1. MURS, CLOISONS ET RAMPED'ACCÈS

- Murs et poteaux en béton armé brut ou en maçonnerie rejointoyée

3.2.2. PLAFONDS

- Dalle pleine de béton armé brut de décoffrage ou avec projection thermique sous locaux chauffés

3.2.3. SOLS

- Dalle ou dallage en béton armé, finition selon article 1.3.7 et/ou 1.3.8.
- Numérotation des places par peinture au pochoir.
- Mise en place d'arceaux anti-stationnement

3.2.4. PORTE D'ACCÈS

3.2.4.1 Pour lesvéhicules

- En haut de rampe, porte basculante métallique, laquée. Commande d'ouverture par boîtier électronique individuel pour l'entrée et la sortie.
- Barrière levante de séparation entre le sous-sol du bâtiment A et le sous-sol des bâtiments B/C/D, compris contrôle d'accès.

3.2.4.2 Pour lespiétons

- Escalier attenant aux différents halls d'entrée débouchant en sous-sol (hors bâtiment E). Porte bois ou métallique (suivant localisation) peinte avec poignée de tirage côté accès, et serrure équipée d'un demi-canon, sur organigramme et d'un ferme-porte automatique.
- Porte de sortie des sous-sols pleine en aluminium thermolaquée avec imposte pleine ou vitrée avec imposte vitrée et signalétique PMR par bandes vitrophanie.

3.2.4.3 Porte individuelle de box

- Sans objet

3.2.5. VENTILATION

- Ventilation naturelle de la zone de parkings.
- Amenée d'air neuf et extraction par conduits de ventilation en béton armé, débouchant en jardin ou, éventuellement pour l'extraction, en toiture.

3.2.6. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

- ❑ Néant pour les emplacements privés.
- ❑ Éclairage des circulations par plafonniers LED commandés par détecteurs de mouvement.
- ❑ Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- ❑ Pré-équipement :

Le pré-équipement lié aux IRVE (installation de recharge des véhicules électriques) sera de 100% des places de parking suivant les prescriptions ci-dessous :

Emplacement disponible pour intégrer un disjoncteur monophasé 30mA dans l'armoire électrique des SG ainsi qu'un sous-comptage pour chaque place.

Chemins de câbles ceinturant le sous-sol dans les circulations des sous-sols

Les réservations Ø100mm permettant de distribuer les IRVE jusqu'à chaque place de stationnement.

- ❑ Puissance :

La puissance de réserve minimale à prévoir sera conforme à la réglementation (sous comptage tarif bleu dédié 36kVA à minima).

3.3. TERRASSES PRIVATIVES

- ❑ Pour les logements comportant une terrasse à rez-de-chaussée et en étage : Mise en œuvre de dalles béton sur plots, et/ou au choix de la Maitrise d'œuvre variante en grès cérame, coloris au choix de l'architecte. Selon plans de vente.
- ❑ Selon plans, séparatifs en tôles laquées, montées dans un cadre métallique laqué.

ÉQUIPEMENTS :

Sans objet

3.4. JARDINS PRIVATIFS

Sans objet

4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AUX IMMEUBLES

4.1. HALLS D'ENTRÉE DES IMMEUBLES

❑ Les halls de chaque bâtiment feront l'objet d'un traitement décoratif selon projet à définir par l'architecte et le décorateur.

4.1.1. SOLS

- ❑ Revêtement en carrelage sur isolant phonique.
- ❑ Tapis-brosse dans cadre métallique.

4.1.2. PAROIS

❑ Revêtement décoratif composé d'enduit ou panneaux stratifiés ou peinture décorative ou autre revêtement, et miroirs au choix de l'architecte.

4.1.3. PLAFONDS

- ❑ Plaques de plâtre perforées de type acoustique ou planes ou éléments décoratifs.
- ❑ Après préparation des faux plafonds en plaques de plâtre : finition par peinture mate ou velours de qualité B.

4.1.4. PORTES D'ACCÈS ET SYSTÈME DE FERMETURE

a/ Portail extérieur coulissant vers accès sous-sol et portillons sur la rue pour accès aux zones extérieures entre bâtiments A, B et C.

❑ Portillons en serrurerie. Fermeture par gâche électrique ou ventouse électromagnétique, commandée par vidéophone, pour les occupants par clé ou Vigik. Hauteur 140cm ou 150cm suivant plans et éléments de l'architecte.

Platine de portier vidéophone en inox comportant :

- Touche d'appel de chaque logement
- Micro, haut-parleur, caméra, etc.
- Lecteur de badge de type VIGIK pour accès des occupants et/ou des concessionnaires.

b/ Portes extérieures de SAS d'entrée à rez-de-chaussée.

❑ Menuiserie métallique thermolaquée, avec vitrage feuilleté. Fermeture par ventouse et commande par vigik.

c/ Porte intérieure de SAS d'entrée à rez-de-chaussée.

❑ Menuiserie métallique thermolaquée, avec vitrage feuilleté. Fermeture par ventouse et commande par Vigik.

d/ Porte d'accès aux zones paysagées depuis le hall.(bâtiment B)

❑ Menuiserie métallique thermolaquée, avec vitrage feuilleté. Fermeture par serrure à rouleau ou équivalent. Commande par Vigik. Bâton de marche alou poignée décorative en inox ou laqué.

4.15 PORTES D'ACCÈS AUX ESCALIERS INTÉRIEURS DESSERVANT LES NIVEAUX DE SUPERSTRUCTURE

- ❑ Portes à parements bois à âme pleine sur huisseries métalliques assurant le degré pare-flamme réglementaire. Parements peints.
- ❑ Quincaillerie décorative en aluminium anodisé ou inox brossé. Ferme porte automatique.

4.16 PORTES D'ACCÈS AUX ESCALIERS DESSERVANT LES NIVEAUX D'INFRASTRUCTURE

- ❑ Accès aux niveaux du sous-sol, par une porte sur huisserie métallique assurant le degré coupe-feu réglementaire. Parements peints. Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé et poignée de tirage depuis le rez-de-chaussée et par béquille depuis le palier d'arrivée.
- ❑ Quincaillerie décorative en inox ou aluminium laqué. Ferme porte automatique.

4.17. BOITES AUX LETTRES - TABLEAUX D'AFFICHAGE - POUBELLE

- ❑ Ensemble de boîtes aux lettres individuelles aux normes de LA POSTE encastré. Façade en métal laqué ou en panneaux mélaminé plaqué stratifié, traitement suivant projet architecte avec un tableau d'affichage. Ouverture des boîtes individuelles par clé plate. Une poubelle sera prévue à proximité.

Localisation : - Dans le SAS

4.18. CHAUFFAGE (SANS OBJET)**4.19. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE**

- ❑ Éclairage par spots encastrés dans le faux-plafond, luminaires décoratifs ou appliques suivant le plan de décoration de l'architecte et du décorateur.
- ❑ Commande par détecteurs de présence ou par appareillage encastré.
- ❑ Éclairage de secours par blocs autonomes (suivant imposition des Services de Sécurité).
- ❑ Platine de portier vidéophone en inox sur la porte d'accès à chacun des halls comportant :
 - Touche d'appel de chaque logement
 - Micro, haut-parleur, caméra, etc.
 - Lecteur de badge de type VIGIK pour accès des occupants et/ou des concessionnaires.

4.2. CIRCULATIONS DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET PALIERS DES ÉTAGES**CONCERNE :**

Les paliers d'ascenseurs et les couloirs desservant des logements à tous niveaux. Les harmonies de matériaux et de coloris seront définies par le projet de décoration de l'architecte et du décorateur.

4.2.1. SOLS**4.2.1.1. Sols des circulations communes à rez-de-chaussée**

- ❑ Revêtement en carrelage. Calepinage mis au point par l'architecte.

4.2.1.2 Sols des circulations communes en étages

- ❑ Carrelage suivant choix de l'architecte et du décorateur, classement suivant réglementation.
- ❑ Plinthes carrelées assorties.

4.2.2. MURS

- ❑ Revêtement mural en revêtement décoratif ou en peinture, selon projet de décoration.

4.2.3. PLAFONDS

- Peinture acrylique finition mate ou velours.
- Selon nécessité à rez-de-chaussée : plaques de plâtre planes ou perforées de type acoustique.

4.2.4. PORTES COMMUNES

- Portes à parements bois à âme pleine dans huisserie métallique. Quincaillerie décorative finition inox ou alu brossé. Finition par peinture acrylique brillante ou satinée ou velours.
- Façades de gaine technique en aggloméré avec bâti bois. Finition par peinture acrylique brillante ou satinée ou velours.

4.2.5. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

- Éclairage par appliques murales décoratives ou plafonniers, suivant plan de décoration de l'architecte et du décorateur.
- Commandé par détecteurs de présence.
- 1 PC par palier, dans gaine technique
- Sonnerie des logements par boutons poussoirs lumineux

4.3. CIRCULATION DES SOUS-SOLS**CONCERNE :**

Tous les sas desservant le parc de stationnement, les paliers d'ascenseur, et les escaliers.

4.3.1. SOLS

- Dalle ou dallage en béton armé surfacé.

4.3.2. MURS – PLAFONDS

- Sur murs, brut de béton.
- Sur plafonds, brut de béton sauf aux endroits recevant un isolant projeté.

4.3.3. PORTES

- Portes dans huisserie métallique pour séparation des SAS, escaliers et dégagements ascenseurs. Finition par peinture.
- Degré pare flamme suivant réglementation et emplacement.
- Serrure de sûreté avec clé sur organigramme pour porte d'accès aux parkings et locaux techniques. Quincaillerie en aluminium anodisé de teinte naturelle de marque BEZAULT type RIV BLOC ou équivalent.

4.3.4. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

- Alimentation par canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Éclairage par hublots et plafonnier LED commandé par détecteurs de présence.
- Appareillage du type PLEXO de LEGRAND, ou équivalent.

4.4. CAGES D'ESCALIERS**4.4.1. SOLS**

- Sol des paliers en peinture avec première et dernière marche assorties.

4.4.2. MURS

- Enduit à grain fin type « gouttelette »

4.4.3. PLAFONDS

- Enduit à grain fin type « gouttelette »

4.4.4. GARDE-CORPS ET MAINS COURANTES

- Garde-corps sur vide de trémie au dernier niveau par mur en béton ou en maçonnerie, ou garde-corps décoratifs en acier à peindre, de 1,00 m hauteur environ.
- Mains courantes en tube d'acier peint.

4.4.5. VENTILATION

- En partie haute par lanterneau avec ouverture soit manuelle à partir du dernier palier pour accès à la terrasse, soit par système pneumatique conformément à la réglementation.

4.4.6. ÉCLAIRAGE

- Éclairage par hublots avec détecteurs de présence.
- Suivant imposition des Services de Sécurité, éclairage de sécurité par blocs autonomes.

4.5. LOCAUX COMMUNS**4.5.1. LOCAL VÉLOS**

CONCERNE : les locaux vélos situés au sous-sol -1 et au RDC de l'immeuble C.

4.5.1.1. Sol

- Dalle en béton. Finition quartz.

4.5.1.2. Murs - plafonds

- Béton armé ragréé.
- Plafonds en béton armé ragréé brut avec isolation thermique apparente si nécessaire.

4.5.1.3. Menuiseries

- En sous-sol et RDC, Porte à parement bois dans huisserie métallique côté SAS. Finition peinture satinée ou velours. Degré coupe-feu suivant réglementation. Serrure de sûreté avec clé sur organigramme côté extérieur et bouton moleté côté intérieur. Quincaillerie en aluminium anodisé de teinte naturelle.
- Au RDC sur l'extérieur, Porte métallique thermolaquée dans huisserie métallique, tôle deux faces, couleur selon choix Architecte. Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé sur organigramme et poignée de tirage depuis l'extérieur du local et par bouton moleté et bec de canne sur la face intérieure.

4.5.1.3. Ventilation

- Selon article 1.6.3.

4.5.1.4. Équipement électrique

- Canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- Éclairage par plafonniers LED commandés par détecteurs de présence.

4.5.1.6 Équipement

- Système de râtelier à vélos simple ou double hauteur dans les locaux vélos.

4.5.2. LOCAUX POUBELLES

CONCERNE : les locaux poubelles situés en rez-de-chaussée du bâtiment B (accès extérieur sur

rue) et C (accès extérieur par zone résidentielle) et commun aux immeubles CD & E.

4.5.2.1. Sols

- ❑ Sur dalle béton, finition par carrelage anti-dérapant.

4.5.2.2 Murs - plafonds

- ❑ Carrelage sur 1m50 de hauteur. Finition du complément par peinture vinylique deux couches sur murs et plafond.

4.5.2.3. Menuiseries

- ❑ Porte métallique thermolaquée dans huisserie métallique, tôle deux faces, couleur selon permis de c o n s t r u i r e. Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé sur organigramme et poignée de tirage depuis l'extérieur du local et par bouton moleté et bec de canne sur la face intérieure. Quincaillerie en aluminium anodisé de teinte naturelle.

4.5.2.3. Ventilation

- ❑ Suivant article 1.6.3.

4.5.2.4. Équipement électrique

- ❑ Canalisations encastrées ou en applique suivant la localisation.
- ❑ Éclairage par plafonnier LED commandés par détecteurs de présence.
- ❑ 1 prise de courant étanche

4.5.2.5. Équipement

- ❑ Robinet de puisage et siphon de sol

4.5.3. LOCAL ENCOMBRANTS

- ❑ Sans objet.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

- ❑ Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

CONCERNE : tous locaux techniques en sous-sol.

4.7.1. SOLS

- ❑ Dalle en béton surfacé. Finition brute de béton.

4.7.2. MURS - PLAFONDS

- ❑ Murs en béton armé ragréé. Finition brute de béton.
- ❑ Plafonds en béton armé ragréé brut avec isolation thermique apparente si nécessaire.

4.7.3. MENUISERIES

- ❑ Portes à parements bois à âme pleine dans huisseries métalliques. Finition par peinture. Degré coupe-feu suivant réglementation.
- ❑ Fermeture par serrure de sûreté commandée par clé depuis l'extérieur du local et par bouton moleté sur la face intérieure.

4.7.4. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

- Alimentation par canalisations encastrées. Eclairage par plafonnier LED commandés par interrupteur. Commande par interrupteurs du type PLEXO de LEGRAND, ou équivalent.
- 1 prise de courant étanche

4.8. LOCAL ENTRETIEN JARDIN

- Sans objet

5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DES IMMEUBLES

5.1. ASCENSEUR

- ❑ Un appareil, situé dans chacun des halls, dessert le rez-de-chaussée, les étages pour tous les bâtiments. Les appareils élévateurs descendront au sous-sol pour les bâtiments B/C/D. L'accès au sous-sol pour les occupants du bâtiment E se fera via le bâtiment C.
- ❑ Vitesse 1 m/s ; capacité minimum 8 personnes pour 630 kg.

ÉQUIPEMENT INTÉRIEUR DE LA CABINE :

- ❑ Éclairage en plafond, miroir, main courante, plinthes, parois revêtues de panneaux stratifiés dans la gamme du fabricant. Alarme par téléphone relié au centre de dépannage de l'installateur. Revêtement au sol de même nature que le hall.
- ❑ En cabine, boutons d'accès aux sous-sols commandés par clé ou VIGIK.

ÉQUIPEMENT DES PALIERS :

- ❑ Portes palières automatiques coulissantes, finition par peinture à tous les niveaux desservis excepté au rez-de-chaussée, finition inox brossé ou équivalent
- ❑ Appel de l'ascenseur depuis le sous-sol commandé par clé ou VIGIK, de même que descente au sous-sol depuis les niveaux supérieurs.

5.2. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE SANITAIRE

5.2.1. PRODUCTION

- ❑ La production de chaleur pour chauffage et ECS sera assurée par la chaudière bois à granulé avec en appoint une chaudière gaz à condensation
 - ❑ Le stockage avant distribution dans les logements est assuré par des ballons tampons situés en chaufferie. Capacité suivant calculs.
 - ❑ La production d'eau chaude sanitaire sera réalisée à l'aide d'une installation à système de charge comprenant réservoir de stockage vertical en combinaison avec un échangeur à plaques
 - ❑ Les rejets de fumées des chaudières bois et gaz seront indépendants et chemineront avec la ventilation haute du local chaufferie dans un conduit maçonné coupe-feu visitable sur toute hauteur jusqu'en toiture.
 - ❑ Les circuits radiateurs seront régulés en fonction de la température extérieure avec une 3 voies motorisée asservie à la sonde extérieure et contrôle de la température de départ par une sonde d'eau.
 - ❑ Les circuits radiateurs seront régulés en fonction de la température extérieure avec une 3 voies motorisée asservie à la sonde extérieure et contrôle de la température de départ par une sonde d'eau.
 - ❑ Les circuits ECS seront régulés à l'aide d'une vanne 3 voies pour une alimentation ECS à 60° en sortie du ballon de stockage. Le réglage du débit de bouclage sera déterminé pour obtenir une température de retour de 50°C en chaufferie.

5.2.2. COLONNES MONTANTES

- ❑ Les colonnes montantes de chauffage se trouvent dans les gaines techniques sur les paliers avec manchette pour installation ultérieure par la copropriété de compteurs
- ❑ Les colonnes montantes d'eau chaude sanitaire se trouvent dans une ou plusieurs gaines techniques intérieures du logement avec manchette pour installation future d'un compteur par la copropriété.

5.3. TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1. TÉLÉPHONE

- Fourreaux et distribution verticale dans gaines palières.
- Liaison avec chaque logement jusqu'aux joncteurs. Raccordement par les services de Orange sur le réseau public.

5.3.2. ANTENNE TV – FM – FIBRE OPTIQUE

- Antenne collective commune, compatible pour recevoir les chaînes (TF1 – F2 – F3 – ARTE – M6 et les chaînes de la TNT).
- Non prévus les décodeurs nécessaires à la réception de CANAL+ et des chaînes de la TNT.
- Câblage télévision type coaxiale entre l'antenne et le tableau de communication en ETEL de chaque logement.
- Réseau fibre optique : fourreaux aiguillés et goulotte verticale compris câblage dans gaines palières. Liaison avec chaque logement jusqu'à la gaine technique logement compris câblage.
- Chaque logement sera desservi par la colonne montante FO du bâtiment concernés jusqu'au DTIO du tableau de communication.

5.4. RECEPTION - STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Stockage des ordures ménagères dans les locaux prévus au 4.5.2.
- Ramassage conforme à la réglementation communale.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- La ventilation des logements sera assurée par un extracteur VMC (un extracteur par cage) simple flux hygroréglable de type B
- L'amenée d'air neuf se fera dans les séjours et les chambres à partir d'entrées d'air hygroréglables placées dans les menuiseries suivant l'étude acoustique.
- L'extraction d'air vicié se fera mécaniquement par des bouches hygroréglables situées dans les pièces humides.
- Extracteur collectif (par cage d'escalier) disposé en local technique raccordé aux gaines verticales desservant les logements. Rejet d'air à l'extérieur par souches en toiture.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. COMPTEUR GÉNÉRAL

- Compteur général pour les bâtiments placés dans le regard en limite de propriété, position suivant plan VRD.
- Compteur général chaufferie placé dans le regard en limite de propriété, position suivant plans VRD.

5.6.2. SURPRESSEUR - TRAITEMENT DE L'EAU

- Si nécessité en fonction des indications de la compagnie distributrice.

5.6.3. COLONNES MONTANTES

5.6.3.1. Colonnes montantes Eau Froide

- Depuis le local eau froide, distributions horizontales en plancher haut du sous-sol en canalisations d'acier galvanisé ou PVC pression, calorifugées jusqu'au pied des colonnes montantes.
- Le réseau général dessert le robinet du local compteur d'eau et ceux des locaux poubelles.
- Colonnes montantes en acier galvanisé ou en PVC pression dans les gaines techniques pour alimentation des logements en eau froide conformément à l'article 2.9.2.1.

5.6.3.2. Colonnes montantes Eau Chaude Sanitaire

- Depuis la chaufferie située en sous-sol, distributions horizontales en plancher haut du sous-sol en canalisations en cuivre, calorifugées jusqu'au pied des colonnes montantes.
- Colonnes montantes en cuivre dans les gaines logements pour alimentation des logements en eau chaude conformément à l'article 2.9.2.2

5.6.4. COMPTAGES PARTICULIERS

- Eau froide : manchettes en gaines palières pour équipement ultérieur de compteurs individuels.
- Eau chaude sanitaire et/ ou chauffage : sans objet.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

- Sans objet

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. ORIGINE DE L'ALIMENTATION

- Alimentation en électricité du bâtiment depuis le réseau de distribution public ou le poste transformateur suivant recommandation du concessionnaire.
- Distribution sur chemin de câble dans les sous-sols jusqu'aux pieds de colonnes électriques situées dans les parties communes.

5.8.2. COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

- Inscrit dans les gaines techniques palières à rez-de-chaussée et en local technique BT en sous-sol comprenant les comptages des communs, nombre suivant étude technique.

5.8.3. COLONNES MONTANTES

- En gaine palière.

5.8.4. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

- Compteurs individuels avec téléreport et disjoncteur d'abonné suivant normes EDF situé dans le placard technique de l'entrée des appartements.
- Suivant obligation réglementaire, installation compatible pour mise en œuvre future d'un système permettant l'évaluation de la consommation du poste concerné (eau, électricité, gaz ou autre en fonction des équipements du logement).

5.8.5. PHOTOVOLTAIQUE

- Une production d'électricité solaire à l'aide de panneaux photovoltaïques sera mise en place en toiture des bâtiments A-B-C (Exigence du Référentiel Habitable du Grand Lyon millésime

2022) pour autoconsommation partielle ou totale des parties communes respectives, avec revente du surplus potentiel.

.6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. VOIRIE D'ACCÈS

- Rampe d'accès au parking par dalle en béton, finition balayée, et caniveau de récupération des eaux de ruissellement.

6.2. CIRCULATION

6.2.1. VOIRIE

- Assainissement EU - EV – EP, fourreaux et réseaux secs selon étude VRD.
- Borduration type T1 T2 et P1 pour délimiter les différentes zones de traitements (voiries ; espaces verts...)
- Revêtement de sols en enrobé en entrée de parking,
- Revêtement en béton sablé, revêtement perméable et pavés de pierre avec récupération selon le plan d'aménagements des extérieurs.
- Lignage réglementaire selon type de revêtement

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. PLANTATIONS

- Sur jardins communs et privés de la copropriété, pelouses, prairie humide plantes vivaces, arbres avec tutorage et arbustes suivant le projet du paysagiste.

6.3.2. ENGAZONNEMENT

- Engazonnement avec terre végétale rapportée.

6.3.3. CHEMINS DE PROMENADE, AIRE DE REPOS

- Suivant article 6.2.
- banquette, appuis vélos, corbeilles bac à compost selon projet du paysagiste.

6.4. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.4.1. ECLAIRAGE DES ESPACES VERTS COMMUNS.

- Par bornes lumineuses suivant projet architectural, commandée par horloge.

6.4.2. ECLAIRAGE DES CIRCULATIONS.

- Par bornes ou appliques lumineuses implantées le long du cheminement piétons commandée par cellule photoélectrique et / ou par détecteur de présence.

6.5. CLOTURES

6.5.1 CLÔTURES PÉRIPHÉRIQUES

- En limite du domaine public, clôture constituée d'un barreaudage métallique thermolaqué sur un muret en maçonnerie enduite (détails suivant plans architecte).

6.5.2 CLÔTURES INTÉRIEURES

- Escaliers extérieurs menant à l'espace de biodiversité (inaccessible) fermé par un portillon métallique avec serrure équipée d'un demi-canon, sur organigramme et d'un ferme-porte automatique.

6.5.3 CLÔTURES ENTRE PARCELLES PRIVATIVES

- sans objet

6.6. RESEAUX DIVERS

6.6.1 RÉSEAU D'EAU

- Le branchement sera exécuté par la compagnie distributrice des eaux.

6.6.2 RÉSEAU DE GAZ

- Le branchement sera exécuté par la compagnie distributrice du gaz (au droit de la chaufferie en sous-sol).

6.6.3 ELECTRICITÉ

- Le branchement est prévu exécuté par EDF à partir du réseau de distribution public.
- Il est prévu un poste transformateur public sur le programme, situé au rez-de-chaussée du bâtiment C avec un accès direct depuis la rue, conformément aux exigences du concessionnaire.

6.6.4 EGOUT

a/ Rejet des Eaux Usées et Eaux Vannes.

- Conception du réseau soumis aux Services Techniques de la Ville.

b/ Rejet des Eaux Pluviales

- Rejet des eaux pluviales dans bassin de tamponnement dans le sous-sol ou situé dans la parcelle au droit des espaces verts. Aucune infiltration sur le projet.

6.6.5 RÉSEAU CHAUFFAGE URBAIN

- sans objet chaufferie BIOMASSE

FIN DU DOCUMENT

Date

Signature



Siège social :
2 place de Francfort – CS13 754
69 444 Lyon Cedex 03

www.grandlyonhabitat.fr