



LES VILLAGES D'OR D'OVERNAI

Les Villages d'Or
RÉSIDENCES SENIORS



LES VILLAGES D'OR D'OBERNAI



SOMMAIRE

 I. CONCEPT VILLAGES D'OR	04
 II. LE CONTEXTE	12
• Région Alsace	15
• Obernai	16
• Les atouts	18
• L'histoire de la rue Sélestat	22
• Le plan de situation	22
 III. LE PROJET DE RESTAURATION	24
• Plan de masse	26
• Les perspectives	28
• Les plans d'étages	34
 IV. DESCRIPTIF SOMMAIRE	40





I. CONCEPT VILLAGES D'OR



VIVRE AUX VILLAGES D'OR. C'EST BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT SPÉCIFIQUEMENT CONÇU ET AMÉNAGÉ POUR LE CONFORT DES SENIORS AU SEIN DE RÉSIDENCES SÉCURISÉES ET CONVIVIALES.

 DES EMPLACEMENTS DE QUALITÉ

Pour optimiser la qualité de vie des seniors, nos résidences sont implantées en cœur de ville, à proximité immédiate des commerces, centres médicaux et transports en commun. Ces derniers peuvent ainsi s'y rendre quotidiennement à pied, en toute autonomie.

Une attention particulière est portée aux espaces verts de nos résidences pour offrir un environnement agréable, où il fait bon vivre.

 DES RÉSIDENCES SÉCURISÉES

Nos résidences disposent d'un accès sécurisé pour plus de sérénité au quotidien.

- Digicode à l'entrée, vidéophone dans tous les appartements*
- Résidences clôturées*
- Téléassistance 24h/24**

 LA POSSIBILITÉ D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE

Les appartements sont disponibles à l'achat ou à la location, à des prix maîtrisés, conformes au marché immobilier local.



 OUI ! À LA CONVIVIALITÉ

Au-delà de l'intimité de leur logement, les résidents peuvent se retrouver au club-house, lieu de convivialité au cœur de la résidence où le régisseur organise de nombreuses animations. Une ambiance chaleureuse et bienveillante y règne. Les résidents peuvent y venir quotidiennement pour participer aux activités proposées et partager d'agréables moments ensemble.

Le club met à leur disposition :

- Un espace détente avec bibliothèque, téléviseur, lecteur DVD, chaîne Hi-Fi, jeux de société et jeux vidéo interactifs,
- Un espace loisirs modulable avec tables de jeux et tapis de sol pour des activités physiques,
- Un espace cuisine aménagé pour partager repas et goûters festifs et participer à des animations culinaires.





UN RÉGISSEUR DÉDIÉ

Il joue un rôle majeur dans la résidence et entretient la convivialité qui y règne. Proche des résidents, le régisseur les accueille et les oriente dès leur arrivée. Il demeure à leur écoute pour répondre à leurs interrogations et besoins au quotidien. Il se charge également d'organiser et d'assurer les animations du club-house en concertation avec ces derniers. Spécifiquement formés en interne de façon régulière, les régisseurs sont les garants du concept Les Villages d'Or.

DES ACTIVITÉS CONVIVIALES

Les animations proposées évoluent au gré des envies des résidents. Ils sont invités à s'impliquer dans le comité d'animations afin de faire vivre le club à leur image, pour une résidence qui leur ressemble. Ci-dessous, un exemple de planning hebdomadaire des activités pouvant leur être proposées. La participation aux ateliers se fait en général sur inscription.

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI
MATIN	atelier créatif	courses en commun	gym douce	petit déjeuner commun	atelier mémoire
APRÈS MIDI	chorale	atelier cuisine	jeux de société	goûter thé dansant	jeux vidéo interactifs



DES SERVICES À LA CARTE

Afin de répondre aux besoins de chacun et que rien ne soit imposé dans nos résidences, l'ensemble des services dédiés aux seniors sont disponibles à la carte*:

- Services à la personne (ménage, repassage, aide aux gestes quotidiens ou à la toilette, accompagnement aux déplacements...).
- Service de télésurveillance active 24h/24 pour une sécurité optimale avec ALLOVIE (les logements sont prééquipés de détecteurs de mouvement et d'ouverture. Seule l'activation du service et l'abonnement sont à la charge du résident).
- Services médicaux à domicile.
- Service de livraison de courses et repas.

Le régisseur est l'interlocuteur des résidents pour organiser la mise en place de ces services avec les prestataires extérieurs. Le Groupe Les Villages d'Or a établi des partenariats avec des acteurs référents dans le domaine des services à la personne. Ils permettent aux résidents d'accéder à des tarifs préférentiels, spécialement négociés pour eux.

*Services optionnels à tarifs négociés par le groupe, assurés et facturés par des prestataires extérieurs sur demande.



DOMIDOM
SERVICES À DOMICILE

DOMIDOM propose un large panel de services et aides à domicile (ménage, repassage, aide aux gestes quotidiens, accompagnement aux déplacements...).



allovie

ALLOVIE propose des solutions de téléassistance connectées avec alarme automatique et assistance appropriée et rapide afin d'améliorer le bien-être des seniors à domicile.



Kitchen DAILY

Vos paniers à cuisiner ou vos plats déjà cuisinés frais, équilibrés et livrés chaque semaine directement à votre domicile.



Audika

AUDIKA, N°1 français de l'audition, réalise des campagnes de prévention et de dépistage auditif dans nos résidences.



Les Opticiens MOBILES

LES OPTICIENS MOBILES interviennent à domicile sur rendez-vous avec tout le matériel nécessaire au diagnostic et à la correction visuelle.



Place du Marché

Place du marché propose une solution de livraison de courses (épicerie, fruits et légumes frais, surgelés...) à domicile avec télévendeur pour prendre les commandes.



INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS : LES ATOUTS

UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

Investir avec le groupe Les Villages d'Or, c'est faire le choix d'un investissement citoyen sur un segment de marché en constante augmentation, où la demande en solutions de logements adaptés à des prix maîtrisés ne cesse de croître : la résidence seniors.

Vous devenez alors propriétaire d'un appartement spécifiquement pensé pour répondre aux besoins de cette population grandissante et contribuez à son maintien à domicile dans de bonnes conditions. Vous apportez ainsi une réponse adaptée aux nombreux locataires seniors en recherche d'une solution de logement appropriée.



UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

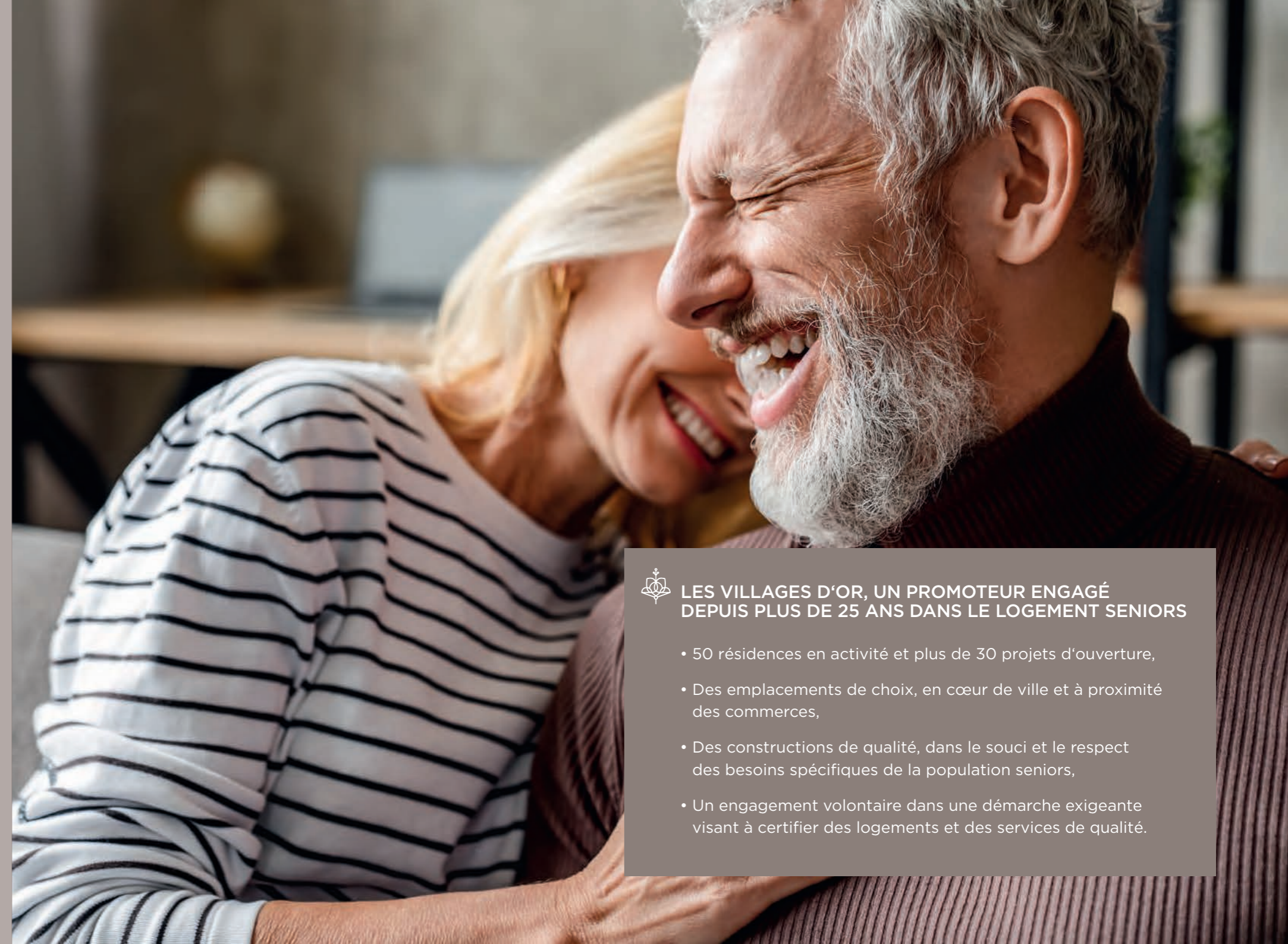
En confiant votre mandat de gestion à Sagestimm, filiale du groupe Les Villages d'Or, nous vous proposons des garanties exclusives vous mettant à l'abri du risque locatif. En effet votre loyer, ainsi que le montant des charges locatives, vous sont garantis et versés par Sagestimm jusqu'à la mise en place de votre premier locataire*.

**Pour tout mandat de gestion confié à Sagestimm. Dans la limite d'une somme forfaitaire de 3€ du m² habitable au titre de la provision pour charges et après un mois de franchise.*



Une expertise et un savoir-faire dans la gestion et la location de logements, notamment en résidences seniors, grâce à 25 ans d'expérience.

- Recherche et mise en place de locataires au sein des résidences livrées du groupe Les Villages d'Or.
- Gestion locative pour le compte de nos clients investisseurs.
- Carence locative offerte*. Une garantie spécifique pour les clients investisseurs jusqu'à la mise en place de leur premier locataire*.



LES VILLAGES D'OR, UN PROMOTEUR ENGAGÉ DEPUIS PLUS DE 25 ANS DANS LE LOGEMENT SENIORS

- 50 résidences en activité et plus de 30 projets d'ouverture,
- Des emplacements de choix, en cœur de ville et à proximité des commerces,
- Des constructions de qualité, dans le souci et le respect des besoins spécifiques de la population seniors,
- Un engagement volontaire dans une démarche exigeante visant à certifier des logements et des services de qualité.



II. LE CONTEXTE





POURQUOI DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS EN RÉGION ALSACE* ?

1.

Un emplacement stratégique, entre Paris, l'Allemagne et la Suisse.
Distante d'à peine 1h46 de Paris en TGV ou encore voisine de l'Allemagne et de la Suisse, l'Alsace ne manque pas d'atouts. Sa douceur de vivre, son université, son positionnement frontalier, son tramway ainsi que son réseau de pistes cyclables font de Strasbourg, sa capitale, la ville la plus attractive du pays parmi les agglomérations de 285 000 habitants, devant Bordeaux et Nantes, selon un classement publié récemment par l'hebdomadaire Le Point.

3.

Une forte croissance démographique chez les baby-boomers.
Le vieillissement de la population est un processus enclenché depuis longtemps et qui s'amplifie. En Alsace, en 2018, les personnes de 65 ans et plus représentent 19 % de la population, pour 15 % en 2008. Les générations issues du baby-boom (nées entre 1946 et 1974) sont encore plus nombreuses et commencent à vieillir. Elles ont été d'importantes animatrices de la demande de logements et du développement urbain, et les 65 ans et plus occupent 26 % des résidences principales.

2.

Un tissu d'entreprises riche, une économie prospère.

Riche d'un tissu économique composé aussi bien de groupes à vocation internationale, comme Adidas et Kronenbourg, que de PME innovantes, l'Alsace permet au Grand Est d'être la deuxième région exportatrice du pays. Le dynamisme alsacien se manifeste aussi en matière de création d'entreprises avec 9512 nouvelles inscriptions en 2020, représentant le nombre le plus important à l'échelle de la grande région. À fin 2020, les zones d'emploi de Wissembourg, Molsheim-Obernai, Saverne et Haguenau affichaient les taux de chômage les plus faibles du Grand Est.

* Source : Notaires de France (janvier 2022 à mars 2021) FNAIM du Bas-Rhin et Adeus



OBERNAI, INVESTISSEMENT PATRIMONIAL GARANTI*

Située au cœur de l'Alsace, sur la Route des Vins, au pied du Mont Sainte-Odile, à 25 km de Strasbourg, aux portes de la grande plaine agricole et de ses champs à choucroute, Obernai fait partie des Plus Beaux Détours de France.

2^{ème} ville touristique du Bas-Rhin après Strasbourg

Obernai est une des rares petites villes alsaciennes à avoir gardé son cachet d'autrefois, avec ses remparts, ses tours fortifiées, ses maisons à colombages et ses petites ruelles.

La commune possède l'un des plus beaux parcs hôteliers d'Alsace, avec une offre d'hébergement d'une grande diversité avec 2 établissements de prestige quatre étoiles, 9 hôtels toutes catégories, totalisant près de 700 lits.

La haute gastronomie est bien représentée avec deux restaurants étoilés au Guide Michelin : le restaurant la Fourchette des Ducs (2 étoiles au Guide) du chef Nicolas Stamm et Le Bistro des Saveurs (1 étoile au Guide Michelin) du chef Thierry Schwartz.

Ces atouts indéniables génèrent de nombreux emplois dans le tourisme.

Une vitalité économique exceptionnelle

Sans renoncer à son riche passé et à sa vocation touristique, Obernai a su négocier le tournant économique des années cinquante, en créant les conditions favorables à l'implantation d'industries nouvelles grâce notamment à une politique fiscale attractive, au développement de ses parcs d'activités et à la qualité de ses services de proximité.

Fort d'un tissu économique particulièrement dense dans l'industrie, le commerce, les technologies de pointe, le bâtiment, l'artisanat, le tourisme... le bassin d'Obernai est l'un des plus importants du Bas-Rhin, avec près de 9.500 emplois. Ces chiffres enviables sont le reflet du dynamisme des entreprises locales mais aussi grâce à la présence de grandes entreprises : KRONENBOURG, HAGER, TRIUMPH, SUPRA, STOEFFLER, EBM-PAPST, GRIPPLE, CMO... et de très nombreuses PME-PMI.

**Source : Office de tourisme, Mairie*





LES ATOUTS D'OBERNAI*

1.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La Ville d'Obernai possède une histoire très riche que l'on retrouve à travers son patrimoine architectural où les styles Régence et Louis XV s'accordent harmonieusement à un ensemble médiéval et Renaissance joliment restauré avec plus de 21 monuments obernois (le Beffroi, le Puits à six seaux, la place de l'Etoile, le Château de Hell, le rempart Joffre, la Halle au Blé, L'Église Saint-Jean...).

2.

LA SANTÉ

La commune d'Obernai dispose d'une offre complète en termes de spécialités médicales et professions paramédicales : nouvel hôpital d'Obernai, médecins généralistes, laboratoire d'analyses médicales, dermatologues, angiologues, kinésithérapeutes, pédiatres, pharmacies...

3.

LA CULTURE

- Médiathèque municipale
- École municipale de musique, de danse et de dessin
- Relais culturel d'Obernai avec une programmation éclectique, Festival international de Nouveau Cirque, artistes en résidence
- Cinéma de 158 places

4.

LES SPORTS

- De nombreuses associations sportives : athlétisme, basket, danse, football, natation, judo, tennis, triathlon, yoga...
- L'O espace aquatique, avec plusieurs bassins dédiés aux loisirs, au bien-être ou au sport
- Piscine de plein air, de juin à septembre, avec bassin chauffé
- Plusieurs équipements sportifs : tennis club, stade, terrain de football, gymnase, halles des sports...
- Parcours de santé, VTT et équestre installés le long de la rivière l'Ehn à 1 km du centre-ville

5.

LES COMMERCES

Une grande variété de commerces présents sur la commune (hypermarchés, centres commerciaux, boulangeries, magasins de vêtements, commerces de bouche, électroménager, magasin de bricolage...)

*Source : CCI Alsace Eurometropole

6.

LA MOBILITÉ



EN AVION

- 2 grands aéroports internationaux desservis par plusieurs compagnies aériennes nationales et internationales, dont des compagnies low cost :
 - L'aéroport de Strasbourg-Entzheim situé à 24 km d'Obernai
 - L'aéroport de Bâle-Mulhouse situé à 100 km d'Obernai



EN TRAIN

- Située à 25 km de Strasbourg et de sa gare TGV, Obernai est accessible en train en combinant le TGV et le TER. Ainsi, par exemple, Paris est à 2h40 d'Obernai ou encore Lyon est à 4h17 d'Obernai
- Gare TER : située à 5 minutes à pied du centre-ville, Obernai est desservie par la ligne « Strasbourg/Obernai/Barr/Sélestat »



EN BUS

- Réseau Pass'O avec deux lignes régulières (lignes A et B) et les lignes Temp'O et Flex'O
- Réseau 67 est le service de transport interurbain par bus qui compte 45 lignes régulières maillant tout le département du Bas-Rhin



EN VOITURE

- Autoroute A35 qui traverse l'Alsace du Nord au Sud
- Obernai dispose également d'une route de contournement D426 qui permet de désengorger le centre-ville des voitures en transit allant vers le Mont Sainte Odile ou le Champ du Feu
- Services d'autopartage et de co-voiturage, parking et borne de recharge pour les voitures électriques



À VÉLO

- Obernai dispose d'un important maillage de pistes ou bandes cyclables qui permettent de découvrir les environs à vélo



OBERNAI EN QUELQUES CHIFFRES*

11.500 habitants

Plus de 700 entreprises installées sur la commune

Une offre touristique importante avec près de **700** lits

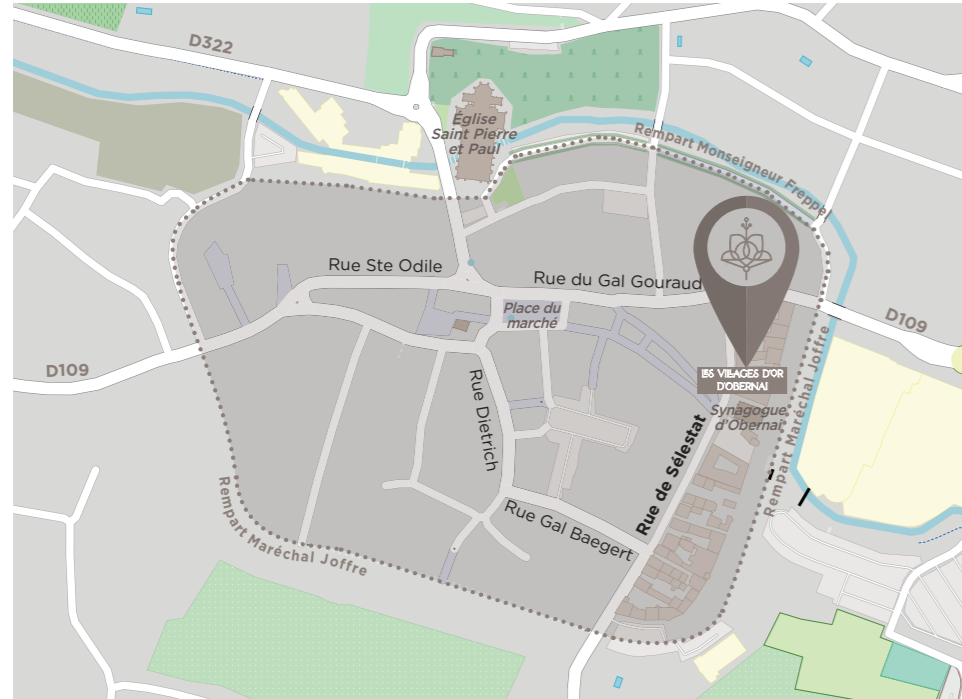
2 restaurants étoilés au Guide Michelin

Un tissu associatif riche avec **124** associations qui fédèrent **plus de 4.000** adhérents

*Source : CCI Alsace Eurometropole



L'HISTOIRE DE LA RUE SÉLESTAT



Un emplacement prestigieux qui abritait une cour domaniale.

La résidence Les Villages d'Obernai prend naissance au cœur d'un patrimoine réhabilité. Son emplacement était celui d'une cour domaniale qui était le centre d'exploitation d'une seigneurie rurale. Elle abritait la maison du seigneur ou du régisseur et les bâtiments utilisés pour l'exploitation de la seigneurie. Cette « cour » prend souvent le nom de curia salica ou de sala (d'où Salhof, le Selhof d'Obernai). Elle pouvait abriter également le siège de l'administration seigneuriale comme c'est le cas aux 39-51 rue de Sélestat ou le tribunal de justice. À Obernai, les cours domaniales font partie intégrante du patrimoine de la ville dont celle de la rue Sélestat était un fleuron.

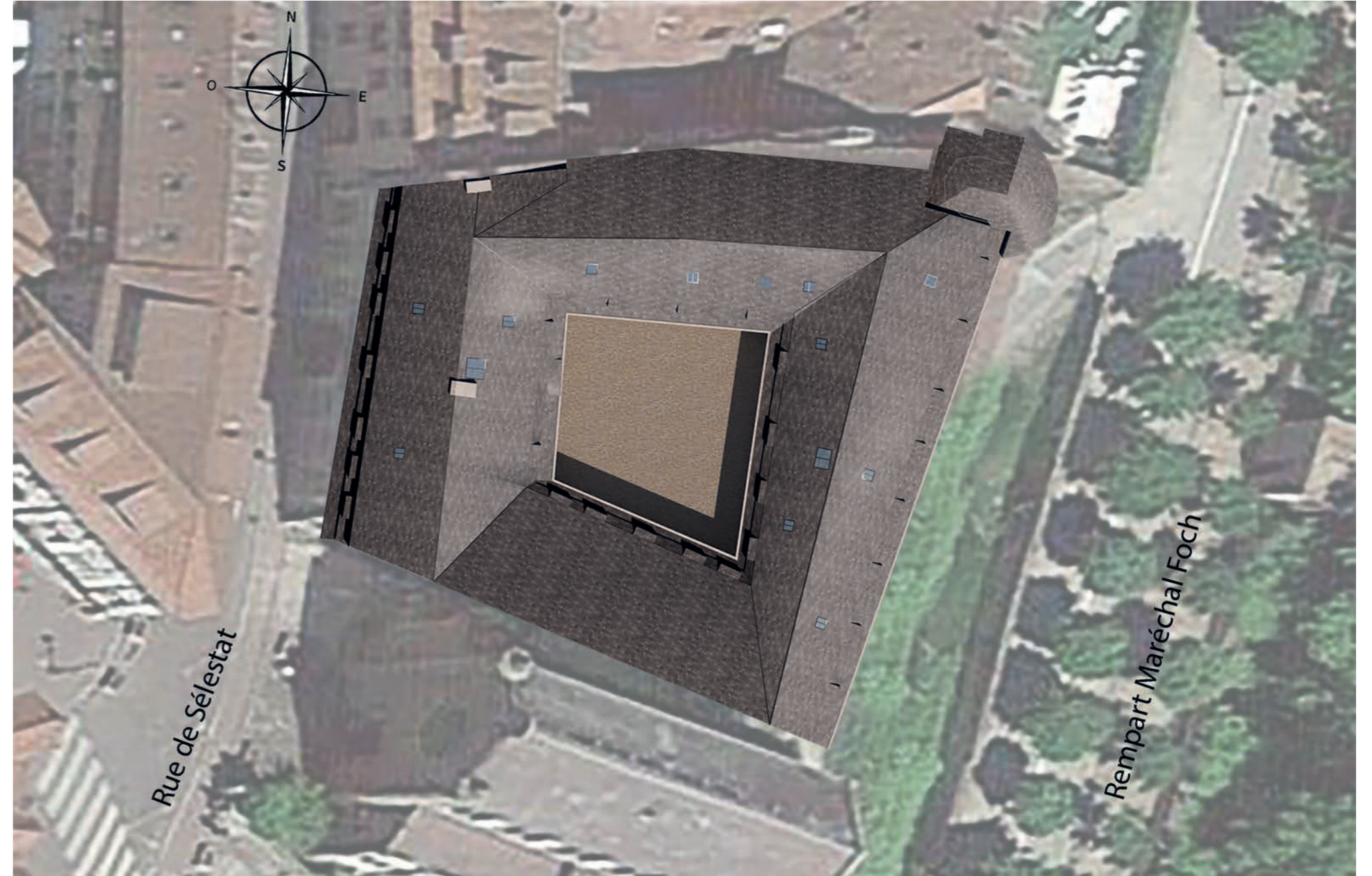




III. LE PROJET DE RESTAURATION



PLAN DE MASSE



 PERSPECTIVE



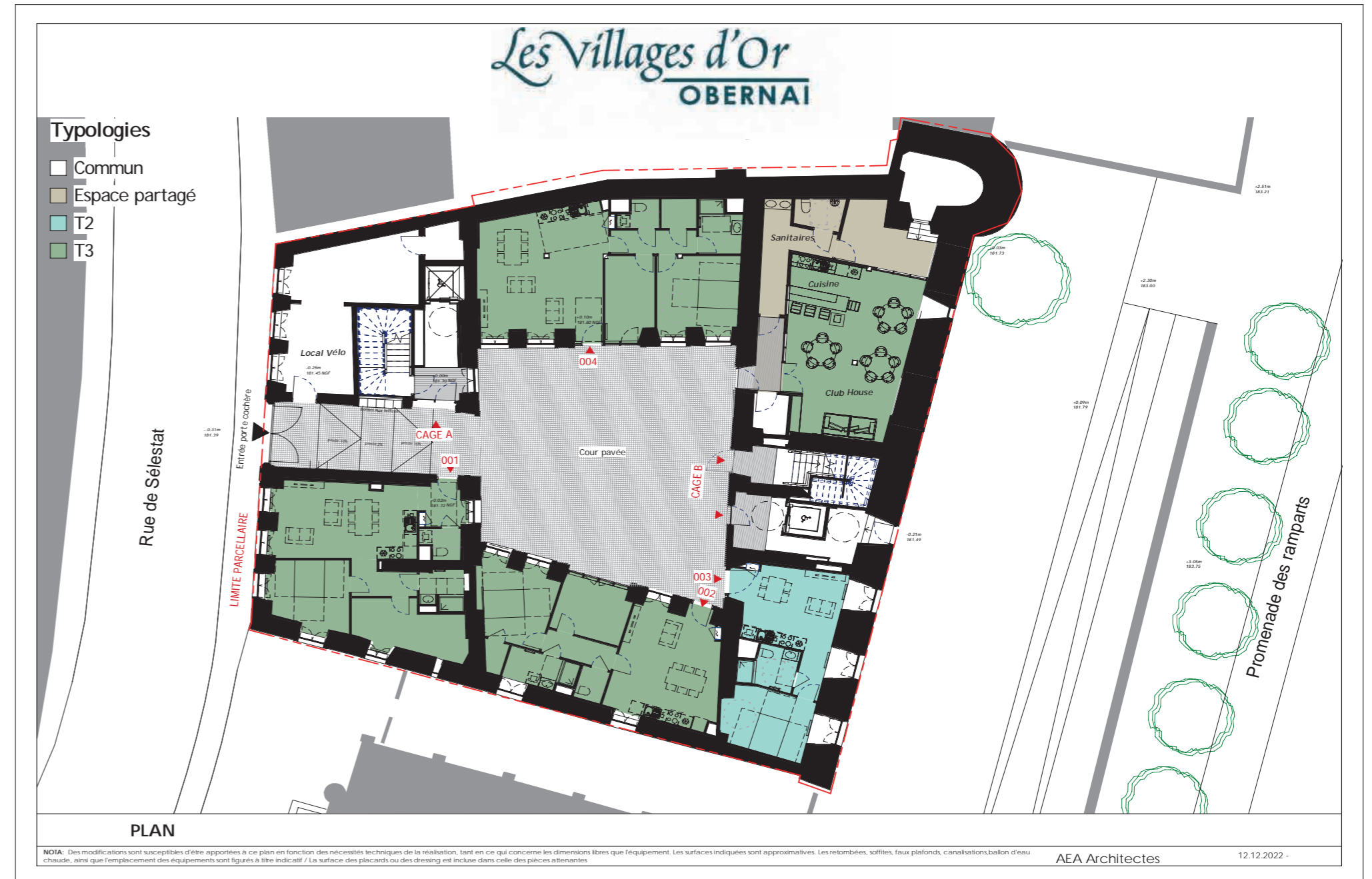
 PERSPECTIVE



 PERSPECTIVE



LES PLANS D'ÉTAGES





Typologies

- Studio
- T2
- T3

PLAN

NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, ballon d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif / La surface des placards ou des dressing est incluse dans celle des pièces attenantes.

AEA Architectes

12.12.2022



Typologies

- T1
- T2
- T3

PLAN

NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, ballon d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif / La surface des placards ou des dressing est incluse dans celle des pièces attenantes.

AEA Architectes

12.12.2022

Les Villages d'Or OBERNAI



Typologies

- T2
- T3
- T3 DUPLEX

PLAN

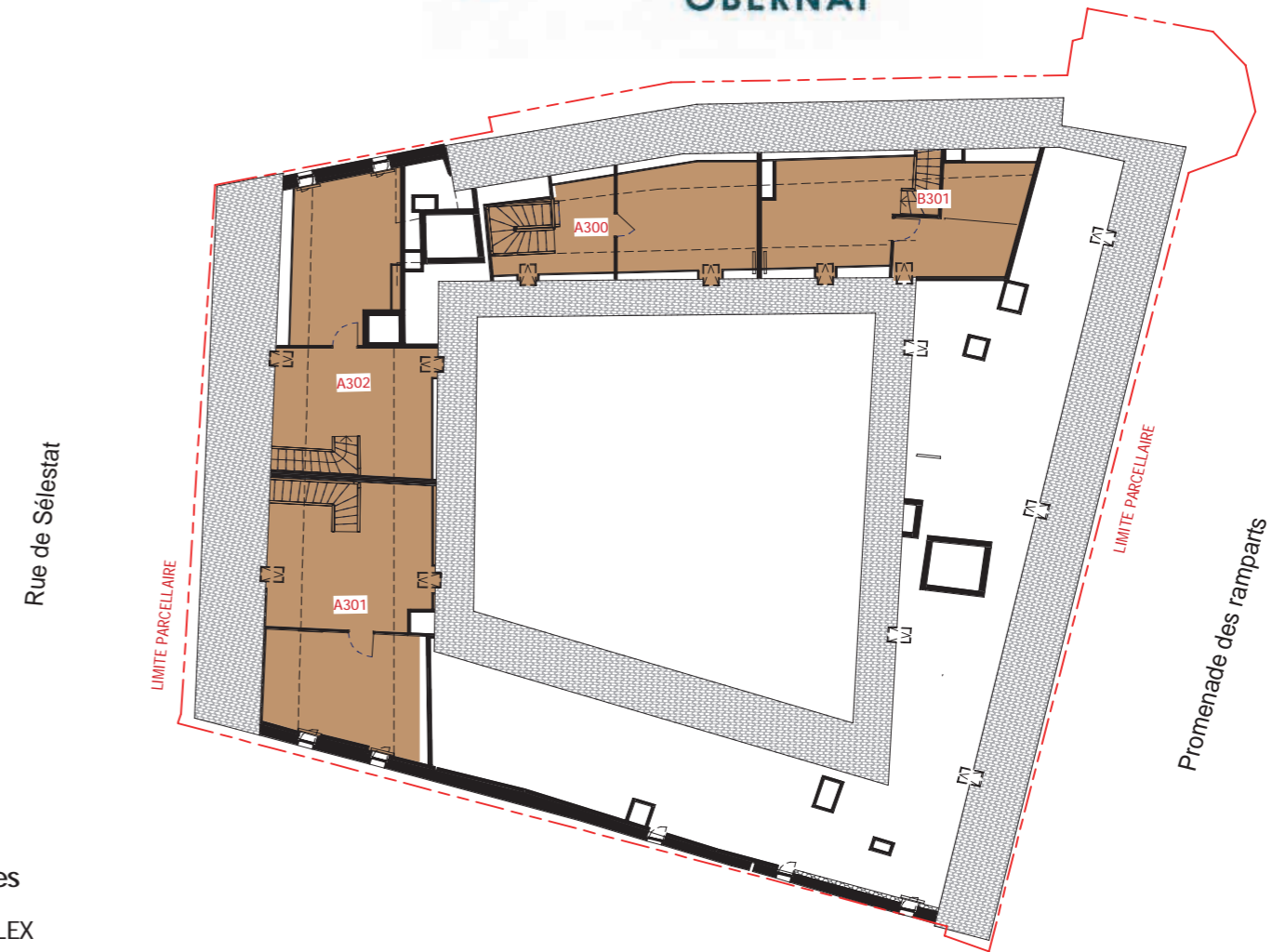
NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, ballon d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif / La surface des placards ou des dressing est incluse dans celle des pièces attenantes.

AEA Architectes

12.12.2022 -



Les Villages d'Or OBERNAI



Typologies

- T3 DUPLEX

PLAN duplex

NOTA: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces indiquées sont approximatives. Les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, ballon d'eau chaude, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif / La surface des placards ou des dressing est incluse dans celle des pièces attenantes.

AEA Architectes

12.12.2022 -





IV. DESCRIPTIF SOMMAIRE



PRÉAMBULE

Le projet consiste à restaurer les parties intérieures et extérieures de l'immeuble existant en 29 logements sur 3 niveaux plus des combles aménagés. L'immeuble existant est situé :

7 rue Sélestat à OBERNAI (67210).

La parcelle est cadastrée O6 0159 pour une surface de 827 m².

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles seront restaurées les parties intérieures et extérieures de l'immeuble. Les caractéristiques techniques sont définies par la présente notice et les règles de construction et de sécurité en vigueur.

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

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement et des matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre et le niveau de qualité. La société peut y apporter des modifications, notamment du fait de la réglementation administrative contraignante, de la faillite d'entreprise(s) ou de fournisseur(s), de défaut(s) d'approvisionnement, de la 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 matériau nouveau en cours de chantier.

Toutefois, les matériaux ou matériels de remplacement seront au moins de qualité équivalente.

Les parties dégradées, sans réemploi ou non conservées seront déposées et évacuées si nécessaire comme notamment, chutes de canalisations, menuiseries extérieures.

Le contractant général s'engage à mettre en œuvre les dispositions de la réglementation thermique visées par l'arrêté du 5 mars 2012 pour au moins deux des quatre catégories listées (isolation des rampants et fenêtres).

Le contractant général s'engage dans une démarche socialement responsable. En conséquence il veillera à :

- favoriser l'efficacité énergétique du bâtiment en utilisant des matériaux performants énergétiquement
- exercer une gestion raisonnée des déchets de chantier
- favoriser les techniques et les équipements les plus respectueux de l'environnement : énergie consommée et produite, consommation d'eau, gestion de l'eau et des déchets
- privilégier les approvisionnements de matières premières et les achats d'équipements dont la traçabilité permet de s'assurer de l'origine et des modes de production/extraction/fabrication/transport, offrant ainsi une vision continue sur la chaîne d'approvisionnement.

Les caractéristiques détaillées seront définies dans une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 au stade de l'acte authentique.



I. PARTIES EXTÉRIEURES

1.1. INSTALLATIONS DE CHANTIER ET ÉCHAFAUDAGES

Échafaudages extérieurs de pied au-devant des façades.
Installations de chantier (clôture, panneau et branchements).

1.2. COUVERTURE ET TOITURE

Toiture existante déjà restaurée et conservée.

1.3. FAÇADES

Dépose des menuiseries existante, des volets en conservation et des garde-corps pour emploi.
Nettoyage par micro-gommage des parements en grès.
Restauration de ces derniers par purge des ragréages et joints au ciment, des parties desquamées et ragréage au mortier de chaux.

Rejointement profond des linteaux et de la corniche.
Calfeutrement des menuiseries.
Application d'une eau forte.
Pour les parties enduites, nettoyage des enduits bâtards existants par micro-sablage, injection de coulis de chaux et réfection des enduits sur les parties desquamées (enduit à chaux hydraulique en trois passes).

1.4. GARDE-CORPS

Les garde-corps actuels seront décapés et peints suivant plans architecte.



II. PARTIES INTÉRIEURES

2.1. DÉPOSES ET PROTECTIONS PRÉALABLES

Protections des éléments architecturaux s'ils sont conservés dans le cadre du projet et présent sur les plans d'aménagements.
Dépose des faux éléments non conservés.
Étaiements avant les déposes si nécessaire.
Réseaux et alimentation :
Dépose des appareils (chauffage et sanitaires) jusqu'aux arrivées de distribution et des alimentations et évacuations y compris les installations gaz.
Désamiantage :
Dépose préalable de tout élément contenant de l'amiante (conduits de ventilation, faïence, carrelage, etc.).

2.2. RESTAURATION MAÇONNERIE

Conservation des fondations existantes ainsi que des structures porteuses et des planchers.
Réaménagement des ouvertures intérieures en béton armé et/ou maçonnerie et/ou en cloison SAD selon l'étude du BET structure et les caractéristiques phoniques exigées.
Si l'étude structure le demande, un ragréage sera réalisé.
Passage de gaines et réseaux divers.
Reprises au droit des fissures.

2.3. RESTAURATION CHARPENTE ET PLANCHER

Selon étude BET, renfort des planchers si nécessaire.
Selon étude du professionnel, traitement si nécessaire de la charpente contre les xylophages de type Capricorne, Hespérophanes, Lyctus et Vrilettes selon la norme NF X40-002.



2.4. RESTAURATION MENUISERIES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

Façade Ouest :

Aménagement de deux fenêtres de toit.
Aménagement d'un châssis de toit tuilé pour le désenfumage de l'escalier.
Remplacement des fenêtres par des fenêtres bois à deux vantaux, division 3 carreaux.
Restitution des persiennes manquantes.

Façade Est :

Création de 4 lucarnes rampantes à l'identique de l'existant, axées sur les baies inférieures.
Remplacement des fenêtres par des fenêtres bois à deux vantaux, division 3 carreaux.
Restitution des persiennes manquantes.

Façade Est sur cour :

Restitution des fenêtres bois à croisée sur l'ensemble des baies.
Aménagement d'un châssis de toit tuilé pour le désenfumage de l'escalier.

Façade Ouest sur cour :

Aménagement d'un châssis de toit tuilé pour le désenfumage de l'escalier.
Remplacement des fenêtres par des fenêtres bois à deux vantaux, division 3 carreaux.

Façade Sud sur cour :

Aménagement de quatre châssis de toit.
Aménagement d'une lucarne rampante identique à l'existant, axée sur les baies intérieures.
Restitution des fenêtres bois à croisée sur l'ensemble des baies.
Amélioration des baies du rez-de-chaussée et mise en place de fenêtres bois à croisées.

Façade Nord sur cour :

Aménagement d'une lucarne rampante identique à l'existant, axée sur les baies intérieures.
Remplacement des châssis bois.
Amélioration des baies du rez-de-chaussée et mise en place de fenêtres bois à croisées.

Façade Nord :

Aménagement d'une lucarne rampante identique à l'existant, axée sur les baies intérieures.
Remplacement des châssis bois.

Façade Sud :

Remplacement des châssis bois.

Les menuiseries extérieures seront équipées de double vitrage ép. 4/16/4 ou 4/18/4.
Rideaux occultants motorisés pour les portes-fenêtres et fenêtres du séjour et des chambres.
Pas d'occultation dans les pièces d'eau.
Porte palière stratifiée à âme pleine avec seuil et joint périphérique isophonique équipée d'une serrure de sûreté 3 points et d'un oeilleton.
Double poignée et cylindre à double entrée.
Portes intérieures décoratives selon le projet de l'architecte.
Portes des chambres munies d'une serrure à clé et celles des salles de bain, salles d'eau et WC d'un dispositif de condamnation.

2.5. RESTAURATION PLOMBERIE SANITAIRE

Équipements sanitaires :

Douche 120x90cm avec receveur extra plat et mitigeur thermostatique.
Paroi de douche fixe de 70cm.
Barre de maintien et siège de douche.
WC suspendu suivant plans, bouton poussoir à double débit économique.
Barre de relevage.
Meuble vasque décoratif surmonté d'un miroir et d'un éclairage.
Robinetterie de type mitigeur.
Tous les appareils seront de couleur blanche.

Reprise réseau plomberie :

Tuyaux d'alimentation d'eau froide et d'eau chaude en cuivre ou en polyéthylène réticulé encastré dans planchers et voiles ou mis en œuvre en apparent.
Consommation individualisée pour l'eau froide avec mise en place de manchettes.
Évacuations en PVC.
Ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'entrée d'air frais posées sur les menuiseries extérieures et bouches d'extraction d'air dans les pièces humides.



**2.6. RESTAURATION ÉLECTRICITÉ CHAUFFAGE****Équipement électrique :**

Distribution électrique dans les cloisons et doublages.
Équipements intérieurs conformes à la réglementation en vigueur.
Vidéophone.
DéTECTEURS de fumées.
Les logements seront équipés du système ALLOVIE.

Reprise chauffages :

Production d'eau chaude individuelle et de chauffage par alimentation électrique selon étude thermique.
Sèche-serviette dans les salles d'eau.

2.7. RESTAURATION PLAFOND, MURS, SOLS ET SÉPARATIF LOGEMENT**Cage d'escalier :**

Suppression des escaliers existants et réalisation d'un escalier en bois, béton ou métal selon étude structure avec contremarche.
Projection d'un enduit grains fins sur les murs et plafonds.
Éclairage par appliques commandées par détecteurs de présence.
Ensemble de boîtes aux lettres conformes aux normes de La Poste placées dans les halls.

Hall aménagé et décoré selon le projet de l'architecte avec :

- pose d'un revêtement de sol en moquette ou sol souple et plinthes medium
- pose d'un revêtements muraux décoratifs
- pose d'un faux-plafonds acoustiques
- éclairage encastré en faux-plafonds commandé par détecteurs de présence
- tapis de sol encastré.

Circulations aménagées et décorées selon le projet de l'architecte avec :

- revêtement de sol en carrelage et plinthes assorties
- revêtements muraux décoratifs
- faux-plafonds acoustiques
- éclairage encastré en faux-plafonds commandé par détecteurs de présence.

Si techniquement faisable, le portail d'entrée actuel sera restauré et motorisé et équipé d'une ventouse et d'une platine de communication.
Système d'accès par digicode, vigik et vidéophone.
Appareil desservant toutes les entrées de logement.
Portes de cabine et palières coulissantes à effacement latéral.
Panneaux décoratifs avec miroir.
Sol de cabine selon le projet de l'architecte.

Compteurs et placards techniques :

Les compteurs d'électricité, les services généraux et le téléphone seront logés dans des placards techniques disposés dans l'entrée ou dans les parties communes dans un placard technique.
Les compteurs divisionnaires d'eau seront dans les logements, accessible par une trappe métallique ou dans les parties communes dans un placard technique.

Réseaux divers :

Installation d'une colonne d'alimentation d'eau, colonne d'eau usée, colonne électrique et courant faible (TV, PTT).

Séparatif entre logement :

Cloison séparative en placoplâtre, double pot, de type SAD en 160mm minimum, phonique et coupe-feu avec traitement des joints.
Faux plafond coupe-feu dans le couloir des communs.

**2.8. RESTAURATION CLOISONS ET FAUX PLAFOND****Cloisons :**

Les murs périphériques intérieurs seront doublés.
Les cloisons seront réalisées en placostyle sur ossature métallique.

Faux plafonds :

Les plafonds existants seront déposés ou laissés en place selon leur nature et leur état. Un faux-plafond fixe en plaques de plâtre sur ossature (ponctuellement démontable pour accéder aux éléments techniques) sera mis en œuvre.
Un isolant conforme à la réglementation acoustique complètera le complexe.

2.9. RESTAURATION PEINTURE

Murs et plafond en peinture lisse ou support en fibre de verre lisse au choix du maître d'ouvrage.

2.10. RESTAURATION REVÊTEMENTS DE SOLS ET FAÏENCE

Revêtement de sol intérieur hors salles d'eau et WC en parquet stratifié posé sur isolant phonique, couleur au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.
Revêtement de sol intérieur des salles d'eau et WC en carrelage 30x30cm posé sur isolant phonique, couleur au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.
Plinthes assorties.
Salles d'eau faïencées au format minimum de 20x40cm au pourtour du bac de douche, couleur au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le maître d'ouvrage.

2.11. RESTAURATION CUISINES

Les cuisines seront équipées selon plan de :
- 1 meuble bas 1 porte 1 tiroir de 60cm
- 1 meuble bas sous évier de 60cm
- 1 plan de travail stratifié
- 1 évier résine 1 ou 2 bacs, 1 égouttoir et 1 mitigeur
- 1 plaque induction 4 feux
- 1 emplacement pour le four
- 1 hotte décorative.
- Crédence sur la longueur du plan de travail
Les robinets d'arrivée d'eau et d'évacuation en attente pour alimentations et vidanges lave-linge et/ou lave-vaisselle sont repérés sur le plan de vente.



2.12. AJOUT LOCAUX COMMUNS

2.12.1. *Local de réception des ordures ménagères*

Sol en carrelage en grès cérame et remontée de plinthes sur 1m.

Murs bruts.

Isolation en sous-face si nécessaire.
Robinet de puisage et siphon de sol.

2.12.1. *Local vélo*

Murs peints et sols en béton brut.
Isolation en sous-face si nécessaire.

2.13. CLUB-HOUSE

Local commun équipé d'une cuisine équipée, de sanitaires, d'espaces de lecture et de jeux destiné à l'animation des résidents.





LES VILLAGES D'OR D'OVERNAI



LES VILLAGES D'OR D'OVERNAI

Les Villages d'Or
RÉSIDENCES SENIORS

www.lesvillagesdor.com