Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-23318-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/11/2026
Date de réception préfecture : 10/11/2026

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex

PAS DE CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 6 NOVEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN.

Excusés : Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MELLICK.

CAMIERS - Rue de Boulogne Acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)d'un ensemble de 38 logements.
Signature de l'acte authentique

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : Monsieur Raphaël PENCIOLELLI

I - PREAMBULE

En application de l'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un organisme HLM peut acquérir en VEFA des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

De plus, le recours à la VEFA est possible lorsque la construction du bâtiment ne répond pas à des besoins spécifiques de l'acheteur public. Cet encadrement vise à éviter la requalification d'une VEFA en marché public de travaux.

II - CONTEXTE

La société SCCV CAMIERS BOULOGNE située à AMIENS, a projeté de réaliser un programme immobilier de 38 logements collectifs et de 42 places de stationnement en extérieur sis sur la commune de CAMIERS (annexe 1).

Pour ce faire, la société SCCV CAMIERS BOULOGNE » a proposé à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement dudit programme immobilier.

Le montant total de l'acquisition hors taxes est de **5 479 958,00** euros.

Le 11 Septembre 2026, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la signature du contrat préliminaire de réservation (CPR) pour ce projet au vu d'un avis rendu le 23 Juin 2026 par les services du Pôle d'évaluation domaniale.

Ledit contrat préliminaire de réservation (CPR) devrait être régularisé par acte authentique en l'Etude de Maître FUMERY, notaire à Arras avec la collaboration de Maître VERMUNT (notaire du vendeur), notaire à LILLE, avant le 30 décembre 2026.

III - TERRAIN D'ASSIETTE

Le projet de construction de l'ensemble immobilier sera édifié sur une partie d'un tènement foncier actuellement cadastré section AA 24 qui totalisent une emprise de 3 453 m^2 (annexe 2).

IV - CONDITIONS FINANCIERES (rappel)

Les conditions financières sont les suivantes :

- **38 logements locatifs sociaux répartis en 1 bâtiment représentant** une surface de 2 490.89 m^2 de SHAB moyennant un prix de 2 200 € HT/m^2 SHAB
- **42 places de stationnement aériennes** dont le coût est compris dans les prix indiqués ci-dessus

Selon l'échéancier de paiement suivant, avec la possibilité de réaliser des appels de fonds par bâtiment :

Echéancier VEFA	En % du prix total	Cumul du % du prix total
A la signature du contrat de réservation	05%	05%
A la signature de l'acte authentique de vente et démarrage des travaux	25%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Achèvement de la dalle basse	20%	55%
Achèvement du plancher haut rez-de-chaussée	15%	70%
Mise hors d'eau	5%	75%
Mise hors d'air	10%	85%
Achèvement des BIENS	7%	92%
Livraison (avec justificatifs de l'obtention du label de l'opération)	05%	97%
Levée des réserves	02%	99%

A l'attestation de non-contestation de la conformité	01%	100%
TOTAL		100%

Compte tenu de la surface habitable totale actuelle (pouvant varier avec un plafond maximum de variation de 1%), le montant total d'acquisition hors taxes est de **5 479 958,00** euros (prix ferme et définitif), lequel prix sera majoré du montant de la TVA en vigueur le jour de la signature de l'acte.

SCCV CAMIERS BOULOGNE s'engage à délivrer une « Garantie Financière d'Achèvement » (GFA) au bénéfice de l'acquéreur.

La livraison est prévue dans un délai de 26 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente hors cas de force majeure ou cause légitime de suspension des travaux.

Les frais d'actes seront pris en charge par Pas-de-Calais habitat.

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte authentique d'acquisition en l'état futur d'achèvement dans les conditions fixées ci-dessus avec la société SSCV CAMIERS BOULOGNE ou toute société s'y substituant et/ou tous documents relatifs à cette affaire sous réserve de la levée des conditions suspensives énoncées dans le contrat préliminaire de réservation.

Décision adoptée à l'unanimité



Annexe 1

Architecte: Philippe Huguet Architecte dplg 26 rue Henri Barbusse 37000 TOURS Philippe HUGUET Architecte DPLG 26 Rue Henri Barbusse - 37000 TOURS Tél : 02 47 37 16 58 - Fax : 02 47 37 16 27	Phase : PC	Maître d'ouvrage: SCCV CAMIERS BOULOGNE 41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens	Ouvrage : Projet de construction de 38 Logements et 2 Maisons Route de Boulogne 62176 Camiers		
		Titre: Plan de Masse	Format : A3	Echelle : 1:300	Date : 27 avril 2026
					N° de plan: PC2.1



Terrain	3 453 m²
Cheminements	144 m²
Voirie en enrobée	665 m²
Parkings	500 m²
Espaces vert pleine terre	737 m²
Emprise bâtie	1 280 m² (37%)
Terrasses jardins	127 m²

Palette végétale:

Hêtre commun	H	28 unités
Noisetier	N	29 unités
Haie Aubépine monogyne et Laurier-rose		

Cotes ngf Terrain Fini 00.00 ngf

Cotes ngf Terrain Naturel 00.00

0 1 2 3 4 5

Architecte:
Philippe Huguet Architecte dplg
26 rue Henri Barbusse 37000 TOURS

Philippe HUGUET
Architecte DPLG
26 Rue Henri Barbusse - 37000 TOURS
Tél : 02 47 37 16 58 - Fax : 02 47 37 16 27

Phase : PC

Maître d'ouvrage:
SCCV CAMIERS BOULOGNE
41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens

Ouvrage :
Projet de construction de 38 Logements et 2 Maisons
Route de Boulogne 62176 Camiers

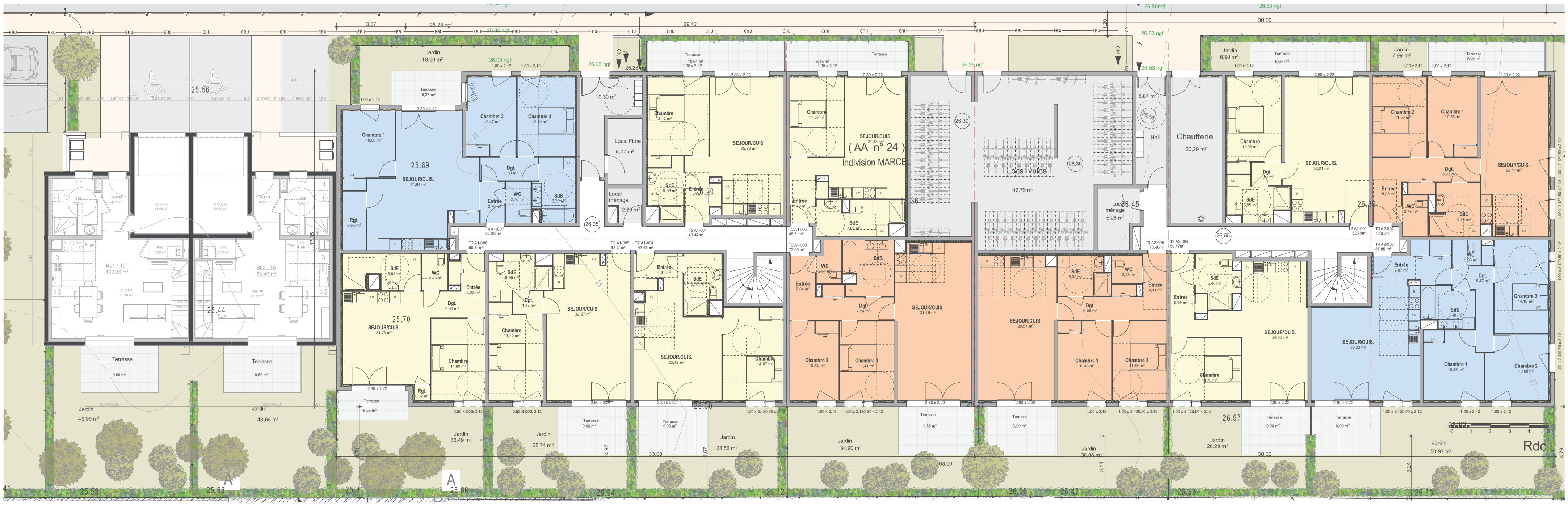
Titre:
Plan général Rdc

Format : A3

Echelle : 1:250

Date : 27 avril 2026

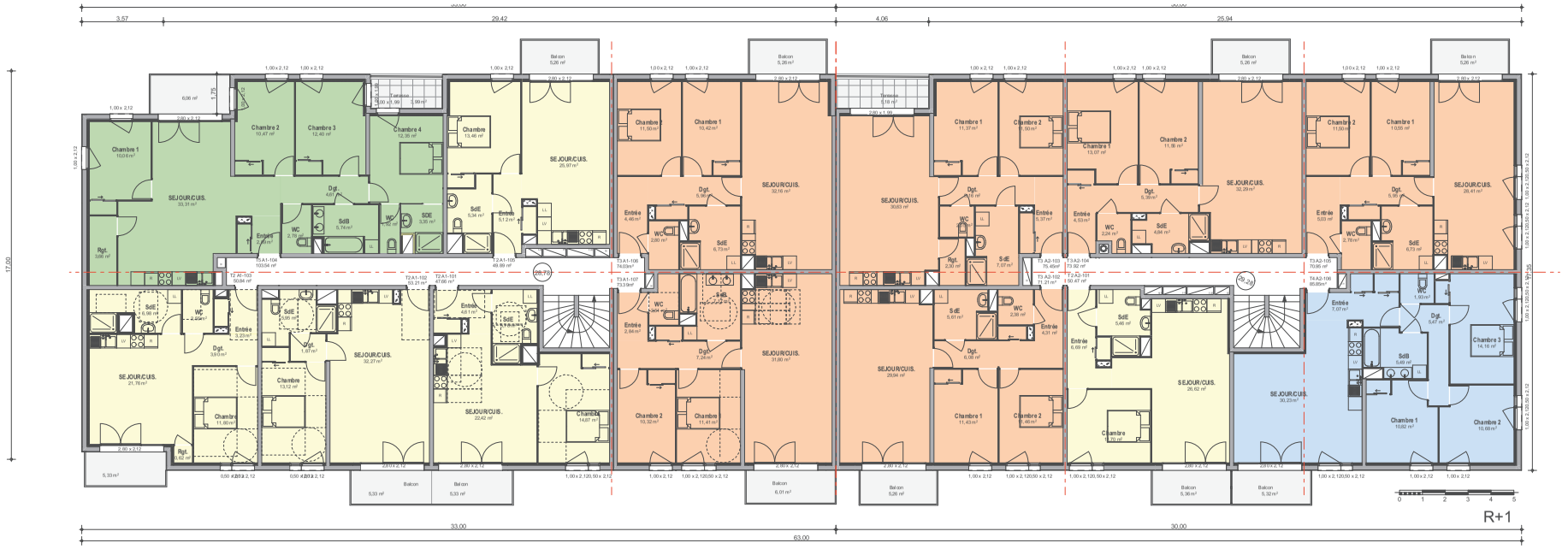
N° de plan: PC2.2



Architecte:	Maître d'ouvrage:	Ouvrage :		
Philippe Huguet Architecte dplg 26 rue Henri Barbusse 37000 TOURS	SCCV CAMIERS BOULOGNE 41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens	Projet de construction de 38 Logements et 2 Maisons Route de Boulogne 62176 Camiers		
Phase : PC	Titre: Plan du Rdc	Format : A3	Echelle : 1:200	Date : 27 avril 2026
				N° de plan: PC2.3

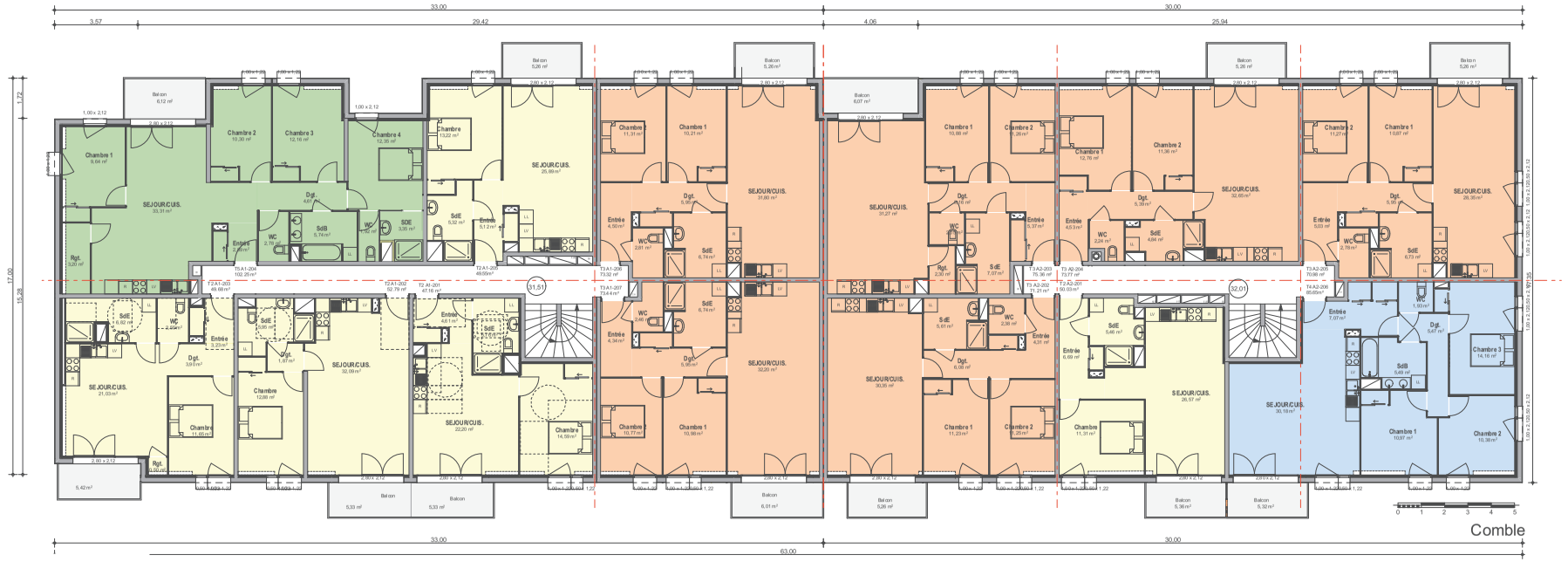
Philippe HUGUET
Architecte DPLG
26 Rue Henri Barbusse - 37000 TOURS
Tél : 02 47 37 16 53 - Fax : 02 47 37 16 27

PHA



N

Architecte: Philippe Huguet Architecte dplg 26 rue Henri Barbusse 37000 TOURS Philippe HUGUET Architecte DPLG 26 Rue Henri Barbusse - 37000 TOURS Tél : 02 47 37 16 58 - Fax : 02 47 37 16 27	Phase : PC	Maître d'ouvrage: SCCV CAMIERS BOULOGNE 41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens	Ouvrage : Projet de construction de 38 Logements et 2 Maisons Route de Boulogne 62176 Camiers	
		Titre: Plan du R+1	Format : A3	Echelle : 1:200
			Date : 27 avril 2026	N° de plan: PC2.4

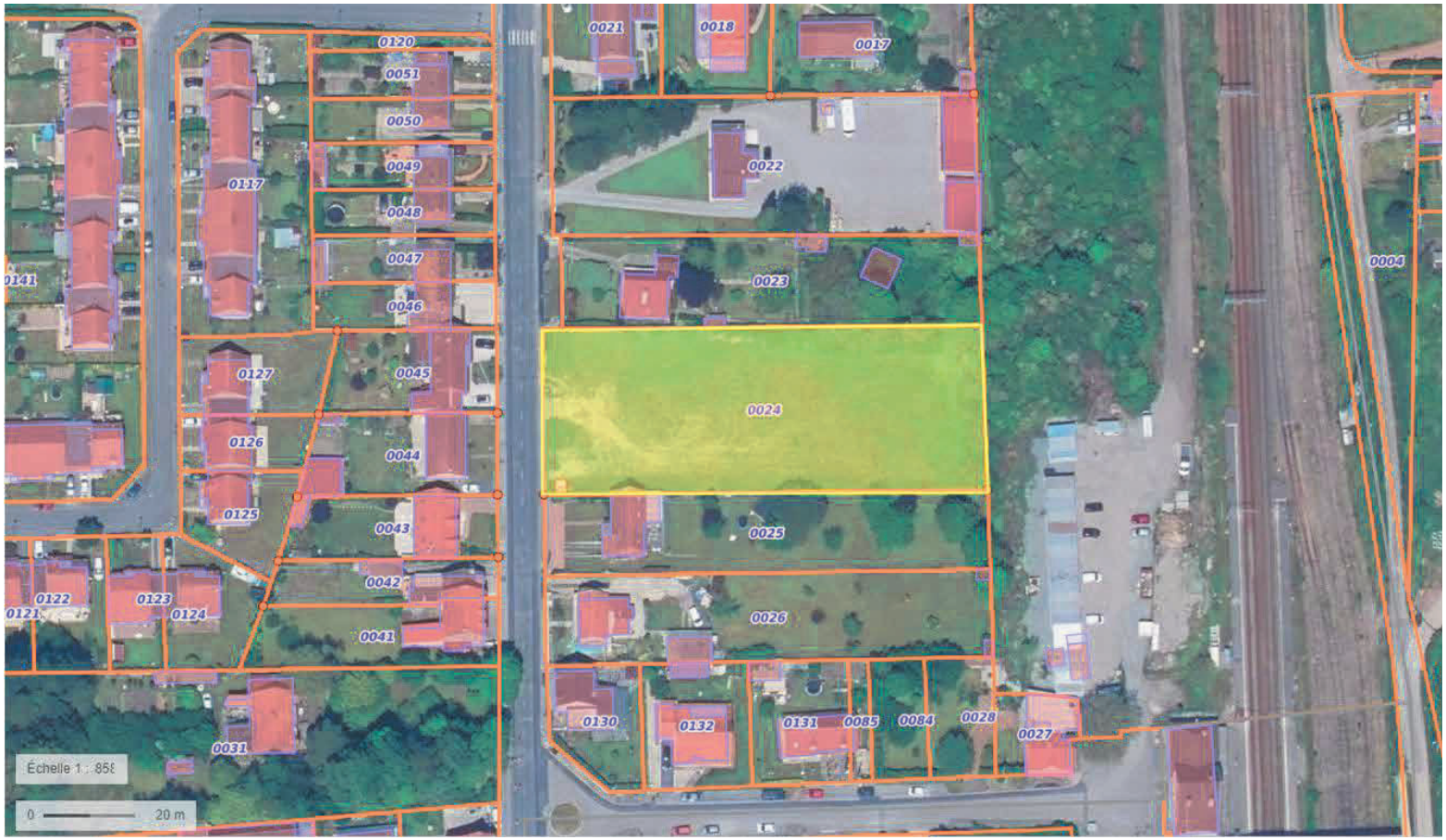


N

Architecte: Philippe Huguet Architecte dplg 26 rue Henri Barbusse 37000 TOURS Philippe HUGUET Architecte DPLG 26 Rue Henri Barbusse - 37000 TOURS Tél : 02 47 37 16 58 - Fax : 02 47 37 16 27	Phase : PC	Maître d'ouvrage: SCCV CAMIERS BOULOGNE 41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens	Ouvrage : Projet de construction de 38 Logements et 2 Maisons Route de Boulogne 62176 Camiers	
		Titre: Plan du Comble	Format : A3	Echelle : 1:200
			Date : 27 avril 2026	N° de plan: PC2.5

Vue aérienne

- Foncier non bâti
- Parcelle : AA n°24
- Superficie : 3453m²



Annexe 2

Annexe 3

NOVALYS
PROMOTEUR AMENAGEUR

OPERATION IMMOBILIERE

38 LOGEMENTS
Route de Boulogne à CAMIERS

NOTICE DESCRIPTIVE

Version du : 09/06/2026

DESCRIPTIF TECHNIQUE GENERAL

Collectifs / Collectifs LLS

Certification : BEE+

Niveau énergétique : RE 2020 seuils 2025 Bbio-10%

SOMMAIRE

1 SYNTHESE DES PRESTATIONS 3

1.1 PRESTATIONS SPECIFIQUES DU PROGRAMME SITUE ROUTE DE BOULOGNE A CAMIERS.....3

1.1.1 Parties communes 3

1.1.2 Parties privatives 4

2 DESCRIPTIF TECHNIQUE.....5

2.1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES / PRINCIPE CONSTRUCTIF.....5

2.1.1 Infrastructure 5

2.1.2 Murs et ossature.....5

2.1.3 Planchers / Dallages 6

2.1.4 Isolation – Doublages.....6

2.1.5 Cloisons de distribution intérieures logements.....7

2.1.6 Escaliers 7

2.1.7 Réseaux / Canalisations.....7

2.1.8 Charpente / Couverture.....7

2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PARTICULIERES / DESCRIPTION DES PRESTATIONS.....8

2.2.1 Revêtements de sols et plinthes 8

2.2.2 Revêtements muraux et peintures 9

2.2.3 Plafonds.....10

2.2.4 Menuiseries extérieures.....10

2.2.5 Fermetures extérieures et occultations.....10

2.2.6 Menuiseries intérieures.....11

2.2.7 Serrurerie.....13

2.2.8 Equipements intérieurs plomberie.....13

2.2.9 Equipements intérieurs électriques 16

2.2.10 Chauffage 19

2.2.11 Plomberie.....19

2.2.12 VMC Hygro B basse consommation (selon étude thermique).....19

2.2.13 Télévision - Téléphone - Contrôle d'accès.....20

2.3 ANNEXES PRIVATIVES / DESCRIPTION DES PRESTATIONS20

2.3.1 Stationnements.....20

2.4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE / DESCRIPTION DES PRESTATIONS.....21
2.4.1 Hall d'entrée de l'immeuble.....21
2.4.2 Circulations RDC et étage.....21
2.4.3 Escalier.....21
2.4.4 Gaines techniques palières.....21
2.4.5 Local vélo.....22
2.4.6 Local entretien.....22
2.4.7 Gestion des ordures ménagères.....23
2.5 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS / DESCRIPTION DES PRESTATIONS.....23
2.5.1 Voirie / parking / trottoirs.....23
2.5.2 Pré-équipement IRVE.....23
2.5.3 Espaces verts.....23
2.5.4 Portails / Clôtures.....24

1 SYNTHESE DES PRESTATIONS

1.1 PRESTATIONS SPECIFIQUES DU PROGRAMME SITUE ROUTE DE BOULOGNE A CAMIERS

1.1.1 Parties communes

Extérieures

- Surface (indicative) en espaces verts : 659,12 m²
- Surface (indicative) de la voirie : 664,99 m²
- Clôture en limite de propriété : Oui / Clôture en panneaux rigides Ht 1,80
- Clôture de jardins privatifs : Oui / Clôture en rouleaux rigides Ht 1,20
- Privatisation des stationnements : Portail
- Portillon en limite de propriété : Oui

Circulations Horizontales et Verticales des parties communes

- Hall d'entrée : 2 / 2 bâtiments
- Cage d'escalier : 2 / 2 bâtiments

Locaux techniques et locaux communs

- Local vélo : 92.76m² intérieur
- Collecte des ordures ménagères :
  - Annexe en extérieur : 27.65m²
  - + Aire de présentation extérieure
- Local entretien : Intérieur
- Local France télécom : Intérieur
- Local chaufferie : RdC

Revêtements de sol des parties communes

- Hall d'entrée : Carrelage 45*45
- Circulations : Sols souples
- Local vélo : Béton quartzé
- Local entretien : Carrelage 30*30
- Local poubelle : Carrelage 30*30

Revêtements muraux des parties communes

- Hall d'entrée : Carrelage mural
- Circulations : Toile de verre
- Local vélo : Parpaing ou béton brut'
- Local entretien : Peinture lisse
- Local poubelle : Carrelage mural + peinture lisse

1.1.2 *Parties privatives*

Prestation : Modèles A

Revêtements de sol

- Séjour/Cuisine ouverte : Sols souples
- Cuisine fermée : Sols souples
- WC : Sols souples
- SDB principale : Sols souples
- Salle d'eau : Sols souples
- Entrées : Sols souples
- Circulations : Sols souples
- Chambres : Sols souples
- Balcons : Béton brut lissé
- Terrasses : Dalles gravillons lavés

Placards

- Entrées : Oui selon plan
- Chambres : Oui chambre principale selon plan

Menuiseries extérieures

- Toutes pièces : PVC Blanc

Volets roulants

- Séjour : Tous niveaux
- Cuisine : Tous niveaux
- WC : Non
- Salles de bains : Non
- Chambres : Oui

Revêtements muraux

- Séjour : Peinture lisse
- Cuisine : Peinture lisse
- WC : Peinture lisse
- SDB principale : Peinture lisse
- Salle d'eau : Peinture lisse
- Entrées : Peinture lisse
- Circulations : Peinture lisse
- Chambres : Peinture lisse

Equipement WC

- Lave-mains : Non

Equipement Salles de bains

- Lavabo : Colonne sur pied miroir & Meuble vasque pour PLS

- Baignoire et/ou douche : Selon plan

2 DESCRIPTIF TECHNIQUE

NOTA :
Les caractéristiques générales et particulières ci-après définissent le niveau de prestations des matériaux mis en œuvre sur les programmes réalisés par NOVALYS.

L'atteinte des seuils IC Construction et IC Energie de la réglementation Environnementale RE2020 (seuil carbone 2025-2028-2031) sera justifiée par l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) de l'opération. La comptabilité carbone issue de cette ACV dynamique sera établie sur la base de matériels et matériaux dont les fiches FDES et PEP sont disponibles sur la base INIES. Les matériels et matériaux retenus, aux choix du promoteur, devront permettre la conformité des résultats de l'ACV avec la performance réglementaire des indicateurs Ic Construction et IC Energie suivant le seuil retenu.

2.1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES / PRINCIPE CONSTRUCTIF

2.1.1 Infrastructure

Fouilles :
- ✓ Terrassements généraux

Fondations :
- ✓ Fondations de type (pieux, puits ou semelles filantes) déterminées après exploitation des résultats de l'étude de sol par le bureau d'étude structure et validée par le bureau de contrôle.

2.1.2 Murs et ossature

Murs en infrastructure :
- ✓ Béton armé ou maçonnerie selon principe constructif du bureau d'études structure

Murs en superstructure :
- ✓ Mur de façade et pignons en maçonnerie terre cuite de chez BOUYER LEROUX ou similaire, (épaisseur 20 ou 25), ou béton armé, selon principe constructif du bureau d'études structure et du bureau d'étude thermique
- ✓ Enduit hydraulique PAREX ou similaire teinté dans la masse, finition grattée, et/ou plaquettes terre cuite finition lisse et/ou bardage de façade selon choix et imposition de l'architecte
- ✓ Appuis de baies en béton ou bavette aluminium

Murs de refends :

- ✓ Mur de refends porteurs en béton armé ou maçonnerie selon principe constructif du Bureau d'études structure, du bureau d'étude thermique et/ou du bureau d'étude acoustique
- ✓ Murs de refends non porteurs en béton armé ou maçonnerie ou cloisons isolantes de type SAD

2.1.3 *Planchers / Dallages*

Plancher du RDCH :

- ✓ Dallage sur terre-plein ou dalle portée ou plancher sur vide sanitaire selon principe constructif du Bureau d'études structure, du bureau d'étude thermique

Plancher sur étage courant :

- ✓ Planchers séparatifs entre chaque niveau en prédalles ou poutrelles hourdis ou en béton armé dimensionné par le bureau d'étude structure et validé par le bureau de contrôle.
- ✓ Planchers haut non revêtus de toiture (toiture terrasses, décrochements de façades) en dalle béton armé et étanchéité multicouche sur isolant thermique calculé par le bureau d'étude thermique
- ✓ L'ensemble des logements en RDC et en étages desservis par ascenseur doivent avoir au moins une Salle de Bain accessible ou adaptable PMR.
- ✓ Des travaux modificatifs simples au sens de l'article 16 de l'arrêté du 24/12/2015 permettront de créer ultérieurement une douche accessible le cas échéant.
- ✓ Il sera mis en œuvre pour ces SDB :
  - Une chape maigre de 5cm d'épaisseur sur résilient phonique sera réalisé sur une emprise de 90x120 cm pour la mise en œuvre immédiate ou ultérieure d'une forme de pente ou d'un receveur de douche sans ressaut ;
  - Un siphon de sol sera positionné dans la dalle sous chaque baignoire et receveur de douche pour la mise en œuvre immédiate ou ultérieure d'une douche sans ressaut ;
- ✓ - les douches 0 ressaut (PMR) s'il y en a, seront réalisées conformément à la réglementation PMR et sous avis technique.

2.1.4 *Isolation – Doublages*

Isolation - Doublages :

- ✓ Doublage des parois intérieures des locaux non chauffés par un complexe isolant thermique du type Doublissimo ou similaire selon calcul et besoin du bureau d'étude Thermique
- ✓ Doublage des parois extérieures par un complexe isolant thermique du type Doublissimo ou similaire selon calcul du BET Thermique
- ✓ Plafonds des derniers niveaux réalisés en faux plafonds horizontaux du type placostyl sous charpente bois ; Isolation par laine de verre, épaisseur définie suivant étude thermique.
- ✓ Isolation des planchers hauts des locaux non chauffés (stationnements, locaux techniques) par flocage ou fibrastyrène, épaisseur déterminée par l'étude thermique

2.1.5 Cloisons de distribution intérieures logements

Cloisonnement logements :

- ✓ Cloisons de distribution intérieures aux logements du type « placopan 0,05 » ou similaire.
- ✓ Traitement hydrofuge des parois, pour les pièces d'eau

Gaines techniques des logements (GTL) :

- ✓ GTL encastrée avec porte selon plans

2.1.6 Escaliers

Escaliers parties communes :

- ✓ Escaliers communs d'accès aux étages des bâtiments collectifs en béton armé

2.1.7 Réseaux / Canalisations

Canalisations d'eaux pluviales :

- ✓ Gouttières en PVC ou zinc selon choix de l'architecte
- ✓ Descentes extérieures en PVC ou zinc selon choix de l'architecte
- ✓ Descentes intérieures en PVC

Canalisation d'eaux usées et eaux vannes :

- ✓ Chutes horizontales et verticales en PVC dimensionnées suivant calcul des débits

Réseaux enterrés sous dallage :

- ✓ Canalisations enterrées sous dallage en PVC enrobées de sablon et grillage avertisseur.

2.1.8 Charpente / Couverture

Charpente pour toiture de 'Mansarde' :

- ✓ Charpente des versants de couverture par fermettes industrialisées ou traditionnelle avec système de connecteurs, y compris tout ouvrage de finition dimensionné selon calculs du bureau d'étude de charpente validé par le bureau de contrôle.
- ✓ Chevêtres nécessaires aux fenêtres de toit, souches VMC, sorties de toitures.
- ✓ Charpente des éléments particuliers (type frontons et lucarnes) constituée de chevrons fixés sur équerres métalliques galvanisées.
- ✓ Traitement Fongicide, insecticide et anti-termite de classe 2 pour les ouvrages abrités, et classe 3 pour les ouvrages exposés aux intempéries (les bois recoupés sur site recevront un traitement de rappel).
- ✓ Compris toutes sujétions de scellements ou sabots galvanisés.
- ✓ Solivage, planches de rive et les cache-moineaux.
- ✓ Platelage pour cheminement en combles et accès aux équipements techniques pour maintenance

Couverture :

- ✓ Couverture en tuiles terre cuite, minérale ou béton à emboitement ou à glissement y compris tranchis, accessoires terre cuite, éléments divers de zinguerie et mise en œuvre y compris liteaunage cloués sur les éléments de charpente comprenant toutes coupes et calages éventuels.
- ✓ Bac acier épaisseur de la tôle : 75/100 mm au minimum.
  • galvanisation à chaud en continu sur les 2 faces classe Z 225 au minimum.
  • pré laquage de la face extérieure par revêtement à base de résines thermodurcissables polyester ou polyester siliconé de 25 µm d'épaisseur minimale.
  • Une ventilation de la couverture sera mise en place.
- ✓ Bandeaux de rives en PVC
- ✓ Habillage des débords de toiture en lambris PVC

Désenfumage :

- ✓ Fourniture et pose d'un ensemble de désenfumage comportant châssis de toiture de désenfumage du type VELUX GGL ou de type ROTO dimensions 114x118 cm. (1 m² utile minimum). Ouverture à partir d'une commande à distance, manœuvrant le mécanisme par vérins ou ressort y compris raccordement du boîtier et du mécanisme d'ouverture par tuyau cuivre placé sous conduit encastré ainsi que toutes les sujétions de mise en œuvre. Commande placée au niveau d'accès des services de secours en accord avec ces derniers et/ou du bureau de contrôle. Fermeture manuelle, par treuil situé au dernier niveau dans l'emprise de la cage d'escalier à proximité du châssis.

Terrasses privatives :

- ✓ Terrasses privatives sur plancher étanchés par un complexe multicouche.
- ✓ Protection en dalles sur plots à vérin, réglables
  Fourniture et pose de dallettes posées sur plots, réglables en hauteur et de type "Soprema" ou équivalent.
  Type : dalle de gravillons lavés ou béton lisse au choix de l'Architecte
  Dimensions : 50x50

2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PARTICULIERES / DESCRIPTION DES PRESTATIONS

2.2.1 Revêtements de sols et plinthes

Parties communes :

Carrelage hall :

Grés cérame colore masse 45x45 de marque SALONI série 'Interior' ou équivalent, 5 couleurs au choix avec plinthes assorties 8x45. Classement UPEC : U4 P3 E2 C2. Critère d'adhérence : R10

Sols souples circulations communes horizontales :

- ✓ Pose collée en plein sur dalle B.A y compris mise en œuvre d'un enduit de lissage P3
- ✓ Fourniture et pose de revêtements PVC U3P3 conforme à la règlementation acoustique, armaturé par voile de verre, iso-phonique, à couche d'usure

transparente, groupe T d'abrasion, sur sous-couche mousse extra densité, en rouleau de chez FORBO ou GERFLOR ou équivalent, coloris au choix du client selon nuancier de la gamme.
- ✓ Plinthes bois peintes

Carrelage local poubelle + Locaux d'entretien :
- ✓ Carrelage 30x30 cm
- ✓ Modèle grés cérame petits grains mat
- ✓ Classement U.P.E.C. : U4.P4.E3.C2
- ✓ Module de carreau : 30 x 30 cm
- ✓ Module de la plinthe à gorge : 30 x 10 cm

Parties privatives :

Sols souples logements :
- ✓ Pose collée en plein sur dalle B.A y compris mise en œuvre d'un enduit de lissage P3
- ✓ Fourniture et pose de revêtements PVC U2SP3 à minima conforme à la règlementation acoustique, armaturé par voile de verre, iso-phonique, à couche d'usure transparente, groupe T d'abrasion, sur sous-couche mousse extra densité, en rouleau de chez FORBO ou GERFLOR ou équivalent, coloris au choix du client selon nuancier de la gamme.
- ✓ Plinthes bois peintes

Terrasses accessibles étages et RdC :
- ✓ Dalles sur plots de réglage en gravillons lavées posées sur étanchéité pour les terrasses accessibles des étages courant situées au-dessus d'un local chauffé ou non chauffé selon plans
- ✓ Dalles en gravillons lavés ou béton lisse posées sur lit de sable pour les terrasses du RDC selon plans

2.2.2 *Revêtements muraux et peintures*

Peinture :
- ✓ Travaux préparatoires pour l'ensemble des murs et plafonds des communs et des logements par application d'un primaire SWEDAFIX ou similaire pour les supports maçonnerie et d'un primaire MAOPRIMAIRE ou similaire pour les supports plâtres.
- ✓ Peinture velours

Toile de verre :
- ✓ Colle pâte spécifique au collage des toiles de verre à peindre COLLE MURALE ou similaire.
- ✓ Fourniture et pose d'une toile de verre à peindre de marque ZOLFEX ou similaire collée au support puis décorée par une peinture de finition.
- ✓ Teinte de la peinture de finition au choix du client selon nuancier de la gamme RAL

Faïences :

- ✓ Faïence cuisine :
  - Au droit de l'évier (h = 0.60) et de l'appareil de cuisson compris les retours (suivant la disposition des équipements). Carreaux de faïences murales format 25x40 de marque SALONI ou équivalent, 4 couleurs au choix (Marfil, Vison, Ceniza, Grafito) ou de la série Corona en format 25 x 40 blanco Brillant ou Blanco mate
- ✓ Faïence salles de bain :
  - Au droit du lavabo (ht : 0,40 m)
  - Au droit de la baignoire (ht : 1,60m)
  - Au droit de la douche (ht : 2,00m)
  - Carreaux de faïences murales format 25x40 de marque SALONI ou équivalent, 4 couleurs au choix (Marfil, Vison, Ceniza, Grafito) ou de la série Corona en format 25 x 40 blanco Brillant ou Blanco mate

Menuiseries intérieures :

- ✓ Peinture blanc satin sur ouvrages de menuiseries intérieures : huisseries, plinthes, portes intérieures.

2.2.3 *Plafonds*

Pièces sèches et humides :

- ✓ Peinture velours

Balcons loggias :

- ✓ Peinture Pliolite en sous face des balcons

2.2.4 *Menuiseries extérieures*

Fenêtres et portes fenêtres :

- ✓ Fenêtres et portes fenêtres en PVC blanc comprenant :
  - Grille d'amenée d'air fournie par le titulaire du lot VMC
  - Double Vitrage à Isolation Renforcée (faible émissivité à lame d'argon) classement A2 E4 V2 et ACOTHERM classe A C1 minimum avec certification CSTB du fabricant.
  - Châssis ouvrant à la française

Fenêtres de toit :

- ✓ Fenêtre de toit à débord de type Velux GGL bois ou similaire, ouverture par rotation, occultation par store intérieur manuel pour les chambres ou volet extérieur souple ou volet roulant extérieur à commande électrique selon étude thermique

2.2.5 *Fermetures extérieures et occultations*

Volets roulants :

- ✓ Occultation des baies par volet roulant, manœuvre par tringle et coffres de volets roulants intérieurs en PVC (Localisation selon précision ci haut) comprenant :

- Tablier en lames P.V.C (jusqu'à 1,80m de largeur et/ou VR à l'étage) ou tablier en lames ALUMINIUM extrudées (pour largeur supérieure à 1,80 m et/ou en RDC) constitué de lames rigides de type alvéolaire, de coulisses et de lame finale renforcée comportant des bouchons ou équerres d'arrêt. (Même coloris que les menuiseries)
- Système d'enroulement comprenant supports et axe d'enroulement en acier galvanisé avec fixation du tablier par système de sécurité.
- Caisson en P.V.C. en éléments alvéolaires à face intérieure ouvrante ou démontable adapté sur les menuiseries.
- Dispositifs de verrouillages ou d'anti-relevage pour tous les volets situés en Rez-de-chaussée.

2.2.6 *Menuiseries intérieures*

Bloc-portes de distribution isoplane :

- ✓ Huisserie métallique comprenant :
  - Empennage standard pour serrure 1 point
  - Ferrage 2 carters de serrage destinés à recevoir 2 fiches chromées Ø7 mm
  - Trous emboutis pour fixations dans cloisons alvéolaires 50mm, omégas soudés ou clipsés pour cloison placostyl à ossature métallique
  - Porte de distribution 1V ALVEO REC à recouvrement isoplane à peindre des Ets MALERBA ou similaire, épaisseur 40mm, âme alvéolaire
  - Ferrage par 2 paumelles
  - Serrure 1 point (BC, BCC, OU PD 1/2 T)
  - Finition pré peinte (finition peinture due au lot Peinture)

Blocs-portes d'entrée logements collectifs :

- ✓ LOGIPHONE ou OPTIPHONE ou équivalent de chez MALERBA ou équivalent comprenant :
  - Bâti ou huisserie en acier d'épaisseur 15/10, feuillure avec joint d'étanchéité à l'air.
  - Habillage de l'huisserie par une moulure bois de section trapézoïdale coté circulation
  - Empennage suivant type de serrure multipoints.
  - Seuil encastré ou non selon revêtement de sol. (Hauteur <= 2cm au-dessus du sol fini)
  - Ferrage 3 paumelles en acier zingué de ø20 mm à réglage tri dimensionnel
  - Cylindre européen 3 clés.
  - Vantail cadre bois finition prépeinte à recouvrement, épaisseur 40 mm (Finition à la charge du lot Peinture)
  - Âme pleine isolante

Blocs-portes intérieures à âme pleine des parties communes :

- ✓ Huisseries métalliques à bancher
- ✓ Vantail : porte isoplane bois gamme BLOCOFEU des Ets BLOCFER ou similaire :
  - Épaisseur 40 mm
  - Âme pleine
  - Chant droit
  - Cadre en sapin avec alaises en rives revêtue 2 faces par des panneaux en fibres de bois dur
  - Finition pré-peinte (finition satinée ou laquée due au lot peinture)
  - Habillage de l'huisserie par une moulure bois de section trapézoïdale coté circulation
- ✓ Quincaillerie :
  - Ensemble en aluminium anodisé, de type LOGIO de chez VACHETTE ou équivalent
  - Butoir de porte en caoutchouc ø30 de couleur blanche sur embase laiton, fixation au sol par vis

Quincaillerie :

- ✓ Béquilles en aluminium anodisé sur plaque, série LOGIO de chez VACHETTE ou équivalent, avec Condamnation à verrou ou bec de cane, choix a discrétion du client selon modèles proposés
- ✓ Butoir de porte en caoutchouc ø30 de couleur blanc sur embase laiton, fixation au sol par vis (derrière chaque porte)

Placards :

- ✓ Façades de placards coulissants ou pivotants en mélaminé blanc épaisseur 10mm type Kendoors de chez Sogal ou équivalent.
- ✓ Equipement des placards comprenant :
  - Jusqu'à 1,20 m : penderie compris tablette chapelière
  - Supérieure à 1,20 m : penderie et tablettes en mélaminé blanc (largeur 60cm)

Signalétique :

- ✓ Plaques signalétiques de numérotation.
  - Adresse
  - Étages
  - Logements
  - Gaines palières
  - Locaux communs
  - Locaux techniques

Boîtes aux lettres collectives intérieures :

- ✓ Blocs de boîtes aux lettres en acier galvanisé, y compris :
- ✓ Porte collective en tube mécano-soudé avec charnière en inox et fermeture multi-ancrage.
- ✓ Portes individuelles en acier électro zingué 12/10ème sans clapets munie d'une chicane antivol.
- ✓ Porte nom clippé affleurant en makrolon moulé 22*100 mm
- ✓ Modèle : LANGUEDOC de chez DECAYEUX ou similaire

2.2.7 Serrurerie

Gardes corps balcons :

- ✓ Gardes corps et barre d'appui en aluminium thermolaqué comprenant :
  - Remplissage en verre granité ou dépoli, ou remplissage bois selon PC
  - Les garde-corps seront conformes aux normes NFP 01.012, NFP 01.013 et NFP 85.301.

Séparatifs de balcons (suivant plans Architecte) :

- ✓ Ossature en aluminium thermolaqué
- ✓ Remplissage en verre STADIP 44/2 granité ou dépoli ou bien en bois
- ✓ Hauteur 200cm

Blocs portes à ventouses :

- ✓ Bloc-porte profilé à ventouses avec colonne technique, type CIBOX gamme Résidence sur pivot ou équivalent comprenant :
  - Fermeture par 2 ventouses électromagnétiques de 300 Kg chacune affleurantes à la colonne technique (aucune vis apparente, système de fixation invisible).

2.2.8 Equipements intérieurs plomberie

Appareils sanitaires Cuisine :

- ✓ Meuble sous évier 120 cm de type liberty de chez AQUARINE ou similaire (3 portes) en mélaminé blanc pour les cuisines « non équipées » comprenant :
  - Un plancher, un demi-arrière vertical, une étagère partielle,
  - Bandeau, portes en mélaminé blanc avec charnières invisibles sur ressort,
  - Boutons plastifies blanc,
  - Réglage en hauteur par 4 vérins
  - Bloc évier en inox, 2 cuves et un égouttoir comprenant : Vidage pvc avec bouchons caoutchouc, enjoliveurs inox, chainettes, siphon avec culot démontable.
- ✓ Robinetterie :
  - Robinetterie de chez ROCA - ZOOM série "POLO" ou similaire
  - Flexibles d'alimentation.
- ✓ 1 applique fluorescente

Pour cuisines aménagées des logements PLS (2 Logements A1 202 & A2 202)

- ✓ Meuble bas : fourniture, pose et fixations d'un ensemble de plusieurs meubles BAS de cuisine, composés :
  - 1 Meuble évier 120 cm + 1 meuble four 60 cm + 1 joue latérale pour emplacement lave-vaisselle (linéaire total de 240 cm)
  - Meubles posés sur pied PVC vissés, compris mise à niveau,
  - Plancher bois en panneaux d'aggloméré de 16 mm d'épaisseur,
  - Faces verticales avec retours, réalisées en panneaux de particules de bois agglomérées de 16 mm d'épaisseur, alaisée en bois dur aux 4 sens,
  - Fond de meuble en panneau aggloméré de 12mm
  - Plinthes en retrait en pied de meuble pour parfaite finition
  - Etagère en panneau mélaminé épaisseur 12 mm
  - Porte à la Française et poignée de tirage finition inox brossé.
  - Emplacement pour lave-vaisselle et four, compris façade de finition complémentaire en partie haute.
  - Plan de travail 300 cm en panneaux d'aggloméré stratifié de 40mm d'épaisseur alaisée en bois dur aux 4 sens sur ossature métallique
  - Crédence stratifiée qualité hydrofuge hauteur 40 cm sur tout le linéaire du plan de travail, compris retours,
  - Réservations pour passage des câbles et canalisation CF/EF/EU
  - Découpes pour mise en place d'appareils électroménager (non fournis).
  - Réservations pour ventilation des appareils incorporés
  - Bloc évier en inox, 2 cuves et un égouttoir comprenant : Vidage pvc avec bouchons caoutchouc, enjoliveurs inox, chainettes, siphon avec culot démontable.

Appareils sanitaires WC :

- ✓ Cuvette en porcelaine vitrifiée blanche avec sortie horizontale de marque « ROCA » série « POLO » ou similaire comprenant :
  - Réservoir en porcelaine vitrifiée blanche capacité inférieure ou égale à 6 litres avec alimentation latérale de marque « ROCA » série « POLO » ou similaire
  - Mécanisme économiseur d'eau à vidage 3/6 litres double commande ou 6 litres simple poussoir interrompable.
  - Robinet d'arrêt laiton chromé
  - Abattant thermoplastique à charnières plastiques, blanc thermodur démontable de marque « ROCA » série « POLO » ou similaire
  - Les robinets à flotteurs correspondront au classement NF-I.

Appareils sanitaires salle de bain :

- ✓ Baignoire en acier vitrifié blanc dimension 170 x 70 cm de marque "ROCA" type "CONTESA" ou similaire comprenant :
  - Couleur : blanc
  - Mitigeur bain douche mural en laiton chromé avec cartouche céramique, limiteur de débits sensitif, limiteur de température, inverseur

à retour automatique de marque "ROCA - ZOOM" série "POLO" ou similaire (classement E3 C2 A2 U3)
- Une douchette 1 jet + anticalcaire
- Jeu de pieds métal réglables, un trou central diamètre 35 mm (uniquement si mitigeur monotrou).
- Vidage pvc avec bouchons caoutchouc, enjoliveurs inox, chainettes, siphon avec culot démontable.
- Tablier de baignoire mélaminé blanc
- Pare-baignoire type Victoria de chez Roca ou similaire :
  Epaisseur du verre trempé 6mm : hauteur 1500 mm, Longueur : 800 mm Profilés argentés

✓ Lavabo sur colonne en porcelaine vitrifiée blanche dimensions 63x49 cm, pose sur colonne de marque « ROCA » série « POLO » ou similaire comprenant :
- Colonne en porcelaine vitrifiée blanche hauteur 68 cm de marque « ROCA » série « POLO » ou similaire
- Mitigeur lavabo-classement (E0 C2 A2 U3) en laiton chromé avec cartouche céramique, limiteur de débits sensitif
- Limiteur de température, flexibles, vidage automatique en hostalène.
- MIROIR 40x60cm y compris quatre supports à cabochon fixés par vis et chevilles au-dessus du lavabo + réglette fluorescente.

Pour SDB/SDE des logements PLS (2 Logements A1 202 & A2 202)

✓ Ensemble meuble plan vasque miroir robinetterie comprenant :
Meuble de marque SANIJURA type PRIMARO ou similaire d'une largeur de 70cm sera un meuble 2 portes, vasque moulée et équipé d'un miroir toute hauteur ainsi que d'une applique.
- Le plan vasque d'une profondeur de 46 cm sera en céramique fine d'une épaisseur de 1,8 cm et de couleur blanche. Le trop plein sera intégré.
- Le meuble aura les côtés et les façades en mélaminé d'une épaisseur de 16 mm et répondra au classement sanitaire Formaldéhyde E1.
  Il pourra être en mélaminé Blanc Brillant, Gris Anthracite Brillant, Grège Brillant, Chêne Quebec ou encore Béton Gris
  - Les poignées du meuble seront en métal chromé brillant.
  - La fixation du meuble se fera par bloc d'accrochage à frapper en métal et réglable de type CAMAR mais également par la fixation d'une traverse arrière.
  - Le meuble sera équipé d'un vide sanitaire de 7 cm.
  - Les portes seront équipées de charnières clipsables amorties de type Salice ou Heittich.
- Le miroir reposant sur le plan vasque sera muni d'un profil PVC blanc pour l'étanchéité. Il mesurera 107,2 cm de haut et sera collé sur un panneau mélaminé de 12 mm.
  L'applique chromé brillant aura un éclairage halogène de 1x5 W.Classe 2 IP 44

- ✓ Receveur de douche en grés blanc 90x90 ou 120x90 suivant plan architecte :
  - Robinet mitigeur à tête céramique (classement E3 C2 A2 U3) avec douchette et flexible inox gainé de 1.50m
  - Une douchette 1 jet + anticalcaire avec barre de douche réglable en hauteur
  - Pare-douche en profilé aluminium blanc et panneau en verre granité, accès d'angle coulissant ou accès de face coulissant.de marque "LEDA" gamme "ATOUT 3" ou similaire

Distribution :

- ✓ Distribution en tubes PER encastrés en dalle et sous fourreaux ou tube multicouche en apparent

Production eau chaude sanitaire collective :

- ✓ La production de chauffage et de l'eau chaude sanitaire sera assurée par un système de Pompe à chaleur Air/Eau ou hybride couplant pompe à chaleur et chaudière gaz à condensation.
  - Ballons tampon et de stockage ECS.
  - Régulations, vase d'expansion, pompes de circulations et vannes 3 voies.
  - Groupes thermodynamiques fixés sur plots anti-vibratiles.

2.2.9 *Equipements intérieurs électriques*

- ✓ L'installation électrique sera du type encastré, avec pour origine le tableau d'abonné équipé d'un disjoncteur général, des coupe-circuits affectés et du comptage.
- ✓ L'ensemble sera placé dans une gaine technique (GTL) avec porte conforme à la NF C 15-100 située dans l'entrée ou à proximité immédiate.
- ✓ 1 dispositif de comptage général par bâtiment et par entrée en logement collectif.
- ✓ Installation d'un détecteur avertisseur autonome de fumées dans chaque logement.

Equipement de chaque pièce :

- ✓ L'appareillage sera de type DOXXIE Blanc de chez LEGRAND ou équivalent.
- ✓ Tous les circuits seront reliés à la prise de terre. Toutes les prises de courant seront à éclisse.
- ✓ Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de dispositifs de connexion de luminaires, livrés avec ampoules.
- ✓ Réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées : Installation d'une prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage et à hauteur identique dans toutes les pièces constituant l'unité de vie des logements adaptés (séjour, cuisine, 1 chambre si existante à ce niveau, 1 salle d'eau et 1 WC) pour tous les logements en RDC ou desservis par un ascenseur.
- ✓ Le dispositif de commande d'éclairage sera situé à l'entrée à l'intérieur de chaque pièce. Dans les SDB et SDE, le dispositif de commande peut, pour respecter les règles liées aux volumes, être disposé à l'extérieur.
- ✓ Les prises de courant pourront éventuellement être regroupées en prises doubles et seront à 40 cm du sol.
- ✓ L'équipement de chaque pièce conformément à la norme C 15-100 sera le suivant :

- Entrée :

➢ 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas,
➢ 1 prise de courant 16 A+T si la surface de l'entrée est supérieure à 4 m² habitable,
➢ 1 DAAF

- Séjour :

➢ 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas,
➢ 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m² habitable, avec un minimum de 5 prises, dont une en alignement à proximité de l'interrupteur,
➢ 2 prises de communication au format RJ 45,
➢ 2 prises supplémentaires à proximité des prises de communication RJ 45
➢ 1 prise TELEVISION à proximité de la prise communication.

- Chambre principale (accessible aux handicapés) :

➢ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
➢ 4 prises de courant 16 A+T dont une en alignement à proximité de l'interrupteur.
➢ 1 prise de communication au format RJ 45.
➢ 1 prise TELEVISION.

- Chambre(s) secondaire(s) :

➢ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
➢ 3 prises de courant 16 A+T
➢ 1 prise de communication au format RJ 45.

- Dégagement :

➢ 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
➢ 1 prise de courant 16 A+T.

- Cuisine :

➢ 1 point d'éclairage situé en plafond commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
➢ 1 point d'éclairage situé en applique au droit de l'évier commandé par simple allumage.
➢ 1 alimentation 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
➢ 1 alimentation hotte située à 1,80 m au droit de l'alimentation 32 A.
➢ 6 prises de courant 16 A+T dont :4 situées au-dessus du plan de travail ,1 située en alignement à proximité de l'interrupteur d'accès et 1 située à 30 cm du sol.
➢ 3 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle

Nota : la prise de courant 16 A+T spécialisée pour le lave-linge pourra être située en salle de bains ou en salle d'eau suivant plans architecte.

- Cuisine de superficie égale ou inférieure à 4 m² :

➢ 1 point d'éclairage situé en plafond commandé par simple allumage ou en va et vient, selon le cas.
➢ 1 point d'éclairage situé en applique au droit de l'évier commandé par simple allumage.
➢ 1 alimentation 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson.
➢ 1 alimentation hotte située à 1,80 m au droit de l'alimentation 32 A.
➢ 3 prises de courant 16 A+T dont 1 située au-dessus du plan de travail, 1 située en alignement à proximité de l'interrupteur d'accès et 1 située à 30 cm du sol.
➢ 3 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle …
➢ Pour les T1 : 2 prises 16A+ T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle ….

Nota : 1 prise de courant 16A+T spécialisée pour lave-linge pourra être située en salle de bain, en salle d'eau ou en WC suivant plans architecte.

- Salle de bains et salle d'eau principale (accessible aux handicapés) :

➢ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage,
➢ 1 prise de courant 16 A+T en alignement à proximité de l'interrupteur,
➢ 1 prise de courant 16 A+T à proximité du lavabo sur colonne,
➢ 1 réglette de classe II, au-dessus du lavabo.

Nota : éventuellement 1 prise de courant 16A+T spécialisée pour le lave-linge suivant plans architecte.

- Salle de bains et salle d'eau secondaire :

➢ 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
➢ 1 point d'éclairage en applique pour raccordement d'un appareil de classe II.
➢ 1 prise de courant 16 A+T.

Nota : éventuellement 1 prise de courant 16 A+T spécialisée pour le lave-linge suivant plans architecte.

- WC indépendant (accessibles aux handicapés) :

➢ 1 point d'éclairage en plafond ou en imposte de la porte, commandé par simple allumage.
➢ 1 prise de courant 16 A+T en alignement à proximité de l'interrupteur.

- WC indépendant secondaire :

➢ 1 point d'éclairage en plafond ou en imposte de la porte, commandé par simple allumage.

Réseau de communication :

✓ L'ensemble des prises RJ45 prévues à l'article 2.6.3.3 sont reliées à un coffret de communication situé dans la gaine technique logement.

2.2.10 Chauffage

✓ Système de production collectif pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur ou système hybride associant pompe à chaleur et chaudière gaz à condensation tel que décrit ci-avant § Production eau chaude sanitaire.

✓ Radiateurs type panneau acier de la marque HM RADIATEURS type Galant ou similaire ayant les caractéristiques suivantes et comprenant :

- Horizontal ou vertical,
- En tôle d'acier de haute qualité laminée à froid.
- Pré-peint d'usine avec capotage, d'une peinture époxy polyester, de couleur blanche.
- Fixation sur supports ou consoles appropriées avec système de blocage.
- Compris pour chaque radiateur : coudes ou tés de réglage sur le retour, purgeur d'air à clef à carrée en partie haute et d'un robinet de vidange en partie basse.
- Positionné sous les fenêtres ou sous châssis chaque fois que possible.

2.2.11 Plomberie

✓ Alimentation générale eau froide depuis compteur extérieur

✓ Distribution principale eau froide pour les bâtiments collectifs dans gaine palière en tube PVC Pression ou cuivre et mise en place de manchette EF pour chaque logement

✓ Depuis compteur, distribution EF en tube hydrocablé et distribution terminale en tube cuivre ou PVC pression.

✓ Mise en place d'attentes pour machine à laver le linge et d'attentes pour lave-vaisselle compris robinet d'arrivée d'eau froide

2.2.12 VMC Hygro B basse consommation (selon étude thermique)

✓ VMC logements collectifs : le ventilateur d'extraction en caisson est de marque ATLANTIC ou similaire.

Selon les cas :

- Montage en combles : évacuation de l'air vicié à l'extérieur par l'intermédiaire d'une sortie de toiture ATLANTIC type CT ou techniquement équivalent.
- Montage en terrasse : mise en place d'un chapeau anti-pluie sur le rejet du caisson.

- ✓ Des conduits métalliques galvanisés seront prévus pour assurer la ventilation des logements dans les gaines techniques. Ils seront reliés aux extracteurs assurant la ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble.
- ✓ Entrées d'air HYGROREGLABLE de marque Atlantic ou équivalent, adaptées en fonction de l'étude acoustique, nombre adapté en fonction du type de logement.
- ✓ Bouches d'extraction HYGROREGLABLE seront de marque Atlantic ou similaire, de type, adaptées en fonction du type de logement et coupe-feu suivant la réglementation incendie.

2.2.13 Télévision - Téléphone - Contrôle d'accès

- ✓ Arrivée téléphone, télévision avec TNT dans chaque logement
- ✓ Sonnerie deux tons intégrée au tableau d'abonné avec bouton poussoir et porte étiquette au droit de la porte palière.
- ✓ Technologie de visiophonie et de contrôle d'accès sans fil GSM de marque INTRATONE ou équivalent, sans combiné pour l'ensemble des logements de la résidence
    - Appel du résidant directement sur son téléphone (fixe ou portable),
    - Image transmise par l'interphone vers les tablettes tactiles, ordinateurs et Smartphones (plusieurs supports possibles au choix du locataire)
    - Le contrôle d'accès est géré depuis le portillon sur rue
    - La programmation des badges et télécommandes s'effectue à distance en temps réel par le gestionnaire, sans encodeur
    - Le système est compatible toute technologie (URMET, etc.)
    - Platine de rue à défilement de noms, façade inox équipée d'un lecteur Vigik, respectant la norme des personnes à mobilité réduite.
    - Badges électroniques (logement T2 = 3 badges/ logement T3 = 4 badges / logement T4 = 5 badges / logement T5 = 6 badges)
    - Fonction d'ouverture des accès équipés via système de haute fréquence et télécommandes fonctionnant en bi-technologie
- ✓ Dispositions techniques nécessaires au raccordement du câble et/ou de la fibre optique de l'immeuble au point de livraison sur espace public et la desserte de chaque logement.

2.3 ANNEXES PRIVATIVES / DESCRIPTION DES PRESTATIONS

2.3.1 Stationnements

Aériens :

- ✓ Places de stationnement numérotées et tracées au sol

2.4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE / DESCRIPTION DES PRESTATIONS

2.4.1 Hall d'entrée de l'immeuble

- ✓ Ensemble de porte d'entrée en acier laqué vitrée
- ✓ Faux plafond « Gyptone » avec spots intégrés et détecteur de présence (isolation par laine de verre entre hall et logement du 1er étage)
- ✓ Carrelage gré cérame avec plinthes assorties.
- ✓ Cadre et tapis à lamelles encastré.
- ✓ Revêtement mural décoratif lessivable : Carrelage mural
- ✓ Ensemble boites aux lettres homologuées avec numérotation, disposé sur un mur comportant un habillage en carrelage mural décoratif
- ✓ Poubelle, panneau d'affichage en aluminium laqué avec écran en plexiglas et fond de tableau en liège
- ✓ Miroir 2m² par hall, emplacement à définir en phase chantier

2.4.2 Circulations RDC et étage

- ✓ Plafonds : peinture lisse ou faux plafond selon étude phonique
- ✓ Sols : sols souples tel que décrit au 2.2.1
- ✓ Murs de circulation : Toile de verre
- ✓ Eclairage en plafond par spot encastré type downlight led ou équivalent avec détecteur de présence
- ✓ Façade des gaines techniques : peinture acrylique
- ✓ Peinture brillante sur huisseries, et satinée sur plinthes, portes intérieures, portes palières, portes des escaliers, SAS des communs.
- ✓ Trappes de visite coupe-feu :CF 1/2h., Trappe 1 vantail 0,80 x 0,80.

2.4.3 Escalier

- ✓ Plafonds : peinture lisse
- ✓ Sol : sols souples U4P3
- ✓ Murs d'escalier : peinture lisse,
- ✓ Garde-corps des escaliers et mains courantes,
- ✓ Eclairage sur détection par Luminaire de marque Résistex type KOMET modèle rond en polycarbonate blanc ou équivalent.

2.4.4 Gaines techniques palières

- ✓ Portes des façades palières en médium, plinthes et impostes fixes, cloisons intérieures en carreaux de plâtre hydrofuge de 5cm ép

Eau :

- ✓ Alimentation générale eau froide depuis compteur extérieur
- ✓ Distribution principale eau froide pour les bâtiments collectifs dans gaine palière en tube cuivre et mise en place de manchette EF pour chaque logement dans l'attente de la prise d'abonnement par le locataire.

- ✓ Branchements, colonnes et gaines seront conformes aux instructions de la « structure en charge de la gestion des réseaux » pour permettre la pose des compteurs individuels dans le cadre de l'individualisation de la facturation.

Electricité :

- ✓ Colonne montante et compteurs individuels en gaine conformément à la réglementation électrique (norme NFC15 100) et au cahier des charges de ENEDIS

ECS/Chauffage :

- ✓ Distribution principale ECS et Chauffage pour les bâtiments collectifs dans gaines palières et mise en place de manchettes pour chaque logement dans l'attente de la pose de compteurs calorifiques.
- ✓ Branchements, colonnes et gaines seront conformes aux instructions de la « structure en charge de la gestion des réseaux » pour permettre la pose des compteurs individuels dans le cadre de l'individualisation de la facturation

Courants faibles :

- ✓ Gaines pour le câblage téléphone, télévision et fibre optique

Services généraux :

- ✓ Gaines

2.4.5 *Local vélo*

- ✓ Murs béton ou maçonnerie
- ✓ Plafond fibrastyrène ou couverture selon plan
- ✓ Sols : béton quartzé
- ✓ Porte d'accès métallique
- ✓ Eclairage avec détecteur de présence
- ✓ Rack en acier galvanisé pour attacher les vélos conformément à l'Article R.113-12 du CCH.

2.4.6 *Local entretien*

- ✓ Plafond : fibrastyrène ou béton
- ✓ Sols : carrelage 30*30 tel que décrit au 2.2.1
- ✓ Murs : peinture lisse
- ✓ Vide seau en porcelaine avec robinetterie EC/EF
- ✓ Siphon de sol
- ✓ Hublot avec bouton poussoir
- ✓ 1 prise de courant

2.4.7 Gestion des ordures ménagères

Local poubelle extérieur au bâtiment :

- ✓ Murs maçonnés et enduit projeté extérieur, finition intérieure par carrelage mural sur 1.80 m de haut puis peinture lisse au-delà.
- ✓ Couverture selon plan architectes
- ✓ Porte d'accès métallique pleine ou a barreaudage
- ✓ Robinet de puisage avec carré
- ✓ Sol carrelage 30*30 tel que décrit au lot 2.2.1
- ✓ Siphon de sol
- ✓ Eclairage par hublot détecteur de présence
- ✓ Ventilations si nécessaire

2.5 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS / DESCRIPTION DES PRESTATIONS

2.5.1 Voirie / parking / trottoirs

- ✓ Voiries et rampes traités en enrobé
- ✓ Parkings traités en enrobé ou dalles engazonnées selon PC
- ✓ Chemins piétonniers et aire de présentation des ordures ménagères en enrobé avec bordurettes,
- ✓ Eclairage des accès et du parking commandé par cellule photo électrique

2.5.2 Pré-équipement IRVE

- ✓ Conformément à la Loi Orientation des Mobilités, mise en place de fourreaux + regards pour permettre l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables sur 100% des places de stationnement.

2.5.3 Espaces verts

- ✓ Espaces verts communs engazonnés agrémentés de massifs de plantes ou arbustes selon prescription de l'architecte
- ✓ Haie végétale en limite de propriété suivant plan architecte

2.5.4 Portails / Clôtures

Clôtures de la limite de propriété :

- ✓ Clôture en panneaux rigide à maille de type triton de chez Heras hauteur 1.80 m selon plan ou équivalent, comprenant :
  - Clôture à maille soudée en panneaux rigide à mail rectangulaire
  - Poteaux métalliques
  - Accessoires de pose, attache pvc et inox, ensemble galvanisé et plastifié.
  - Poteaux métalliques scellés à intervalles de 2.50 mètres.

Clôtures jardins privatifs :

- ✓ Clôture en rouleau, fil diam 2/2.5 de type Axial Super de chez Diricks Ht 1.20 m selon plan ou équivalent comprenant :
  - Poteaux métalliques,
  - Accessoires de pose, attache pvc et inox,
  - Poteaux métalliques scellés à intervalles de 2.50 mètres.
- ✓ Séparatif entre espaces privatifs extérieurs en RDC (suivant plans Architecte) : fourniture et pose de claustra bois 100% occultant, traité autoclave, effet naturel. Dimensions : 1.80m de haut et 1.80m de largeur

Portail / Portillon :

- ✓ Portail coulissant sur rails scellés au sol ou battant en acier laqué de type série "3000" de chez CHRONOTEC ou SAFIR ou équivalent comprenant :
  - Poutre de soubassement en tube,
  - Encadrement tubulaire,
  - Remplissage toute hauteur en barreaudage,
  - Poteaux receveurs et guideurs, ou support pivot selon version
  - Guidage bas et haut pour la version coulissante
  - Métallisation et laquage RAL au choix de l'architecte.
  - Motorisation système pignon crémaillère, à bras ou intégré selon version
  - Double barrage de cellules photoélectriques anti-vandales,
  - Palpeur anti-écrasement
  - Suivant les cas : éclairage de zone, feux clignotant et marquage au sol

- ✓ Portillon en acier laqué ouvrant à la française de référence identique au portail, de chez CHRONOTEC ou SAFIR ou équivalent, comprenant :
  - Commande du portillon par interphonie, clef, lecteur VIGIK, ouverture à ventouse électromagnétique,
  - Poteaux métalliques avec réservation pour la mise en place du portier phonique,
  - Gonds réglables, système anti-dégondage,
  - Butoir, métallisation et laquage RAL au choix de l'architecte.

Annexe 4

		SHAB	SU	Nombre
T2	PLAI	298,65	306,59	6
T2	PLUS	500,76	516,81	10
T2	PLS	52,79	55,455	1
T3	PLAI	357,26	365,15	5
T3	PLUS	663,02	685,175	9
T3	PLS	71,21	73,84	1
T4	PLAI	84,06	84,06	1
T4	PLUS	257,35	262,67	3
T4	PLS			
T5	PLAI			
T5	PLUS	205,79	211,88	2
T5	PLS			
		2490,89	2561,63	38
			70,74	

INDICATEURS DU PROJET

Sommaire

Contrôle des données (tests d'équilibres et erreurs	Nb de test d'équilibre	1		

Description du projet	Camiers - rue de Boulogne - PROJET_DEVT_2026_00803 - S03	09/06/26

Libellé simulation	Camiers - rue de Boulogne - VEFA 38LLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2026_00803	S03		Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Camiers - rue de Boulogne			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Armauny Bricout
Commune & EPCI	Camiers	CC Mer et Terres d'Opale		Nombre de logements	38
Type de projet / développement	Acquisition en VEFA neuf			Nombre de commerces & autres	0
Type de logement	Collectif			Nombre de garages ou parkings	38
Performance Thermique	Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025			Surfaces Habitables	2 491
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	30/03/27	01/12/28	20 mois	Surfaces Utiles	2 562
Niveau de décision / Périmètre du programme	2 - Opportunité		NR	Date de validation Bureau	29/05/26

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	24	12	2	0	0	38
Surfaces Habitables	1 627	740	124	0	0	2 491
Surfaces Utiles	1 677	756	129	0	0	2 562
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,37	5,52	8,50		13,00	
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)						

Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	3 673 639	1 656 084	283 311	0	0	5 613 033
Prix de revient TTC Lasmé	3 992 228	1 799 705	307 880	0	0	6 099 813
Prix de revient HT par logement	153 068	138 007	141 655	0	0	147 711
Prix de revient TTC Lasmé par logement	166 343	149 975	153 940	0	0	160 521
Prix de revient HT par m² SH	2 258	2 238	2 285	0	0	2 253
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 454	2 432	2 483	0	0	2 449
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	3 513 161	1 473 356	270 935	0		5 257 451
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	3 513 161	1 473 356	270 935	0	0	5 257 451
Subventions d'Etat	0	110 384	0	0	0	110 384
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	110 384	0	0	0	110 384
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	479 067	215 965	36 946	0	0	731 978
Total des fonds propres	479 067	215 965	36 946	0	0	731 978
Total des financements	3 992 228	1 799 705	307 880	0	0	6 099 813
III) Plan de financement en %						
Emprunts	88%	82%	88%	0%	0%	86%
Subventions	0%	6%	0%	0%	0%	2%
Fonds propres	12%	12%	12%	0%	0%	12%
Validation du plan de financement (DF)						*NR*

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-14 756	-10 826	35 143	58 820	10 761	34 670
Autofinancement cumulé	-8 406	-98 104	32 588	268 672	286 516	424 652
Valorisation de la vente (à l'année)						966 445
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-8 406	-98 104	32 588	268 672	286 516	1 391 097
Variation de trésorerie annuelle	-14 756	-10 826	35 143	42 375	-22 069	27 335
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-8 406	-98 104	32 588	252 228	237 242	368 043
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo						1 334 488
Total CA net (cumul)	995 533	2 098 244	4 640 849	6 103 277	7 710 017	11 414 797
Autofinancement (cumul)	-1%	-5%	1%	4%	4%	4%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-1%	-5%	1%	4%	4%	12,7%
Annuités des emprunts	1 031 726	2 074 584	4 144 501	5 170 333	6 238 879	8 550 159
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	104%	99%	89%	85%	81%	75%
EBE	194 595	199 233	240 140	258 440	219 628	258 228

Rentabilité

	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	1 193 107
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,18%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,40%
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	4,85%

Rendement

Rendement cumulé sur la période		*à 40 ans*
CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		116%
Rendement locatif	En %	En années
CA net année 1 / Pr TTC lasmé	3,03%	32,95
CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	3,09%	32,36
Rendement "Critère vente" (Rec annuelles quitt/Pr	3,33%	29,99

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais
Pôle d'évaluation domaniale
5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 31 706 996
Réf OSE 2026-62201-36622

Le 23/06/2026

Le Directeur départemental des finances publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président de
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME
62 000 ARRAS

LETTRE VALANT AVIS DES DOMAINES

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Objet : Acquisition dans le cadre d'une VEFA de 38 logements collectifs locatifs (LLS), de 42 places de stationnement aérien dans un ensemble immobilier. L'ensemble immobilier à édifier sera situé route de Boulogne à CAMIERS.

Le projet porté par la société NOVALYS sur la commune de Camiers consiste en la construction d'un ensemble immobilier qui respectera la certification BEE+ et qui comprendra un bâtiment de type R+1+combles comportant en tout 38 logements et 42 places de stationnement.
La construction est édifiée sur la parcelle suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AA	24	Route de Boulogne	00 ha 34 a 53 ca

Par une saisine du 03/06/2026, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale quant à l'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) de 38 logements en LLS érigés sur la parcelle susvisée (17 T2, 15 T3, 4 T4 et 2 T5).

La surface habitable des logements collectifs s'élève à 2 490,89 m². Le prix prévu pour cette opération est de 5 479 958 € HT (soit 2 200 € HT/m² surface habitable).

En l'espèce, compte tenu de l'ensemble des éléments communiqués et du marché immobilier actuel pour des biens comparables, la valeur vénale du bien peut être arbitrée à la valeur de **5 479 958 € HT** (2 490,89 m² x 2 200€ HT/m² SH)**, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.**

L'immeuble peut ainsi être acquis sans justification particulière jusqu'à une valeur de 6 028 000 € HT (valeur arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 18 mois.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation

La Directrice adjointe du pôle État, Stratégie et Ressources



Christine LAFONT

Administratrice de l'État