

m h

module H s.a.



# Le Pré des Buis

Habitat groupé à La Sarraz, étape 2  
B Villas en terrasse

- 03 concept architectural
- 04 le lieu
- 06 plan du quartier
- 08 villas en terrasse B165
- 12 villa B en extrémité Ouest
- 14 villa B évolutive
- 16 les parcelles – les villas
- 18 descriptif général
- 22 plan de financement



## présentation



02

projet  
architectes  
construction

habitat groupé "Le Pré des Buis" villas en terrasse, étape 2  
module H architecture  
module H sa

présentation

## concept architectural



### Bien être et Paysage

Très belle vue et tranquillité, qualifie ce lieu favorablement adossé à la grande étendue sauvage "Les Buis" de la réserve naturelle de Ferreyres.

Ce nouveau quartier qui se nommera "Le Pré des Buis" regarde les Alpes, de la Becca-d'Audon au Mont-Blanc, tout en dominant la ville de La Sarraz et sa plaine recouverte de beaux champs de blé ou de colza.

Les villas s'intègrent harmonieusement dans ce pré en légère déclivité, et profitent toutes de la vue sur le paysage verdoyant.

### Ecologie et Modularité

Nos villas en propriété privées présentent une architecture fonctionnelle et évolutive, en parfait accord avec les nouvelles exigences d'économie d'énergie et développement durable.

Toutes les habitations sont équipées de panneaux solaires pour la production d'eau chaude. Utilisant le gaz naturel comme énergie complémentaire ainsi que pour le chauffage de sol, garant d'un excellent confort.

En conséquence, l'enveloppe de nos villas répond aux exigences du label **Minergie 08**.



### Terrasses et Jardins

Un soin particulier est apporté aux aménagements extérieurs, afin d'offrir un maximum de confort et de convivialité.



Le concept architectural de ces villas, consiste à mettre en valeur l'indépendance de chacune des habitations et de proposer différentes surfaces extérieures, soit:

Un jardin végétal ou minéral en prolongement des chambres et rez supérieur.

Des terrasses dallées ou des deck en bois recouvert d'une pergola en relation avec le séjour et pour terminer le tout des espaces de rangement extérieur.

## le lieu



### Carte d'identité

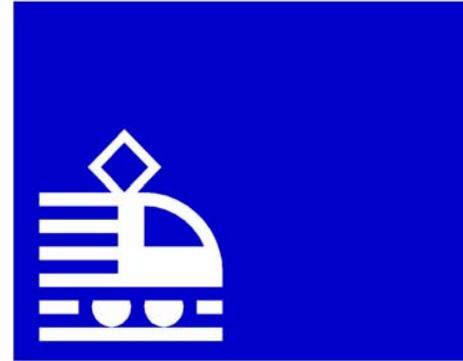
La Sarraz se situe en plein cœur du Pays de Vaud, entre la Venoge et le Nozon, sur la ligne de partage des eaux des bassins du Rhône et du Rhin, bref, au Milieu du Monde.

Cette petite ville, née au milieu du XI siècle, fait, aujourd'hui, partie du district de Morges et se situe à une altitude moyenne de 485m. Son territoire et ses 1774 habitants, les Sarrazins, occupent une superficie de 770 hectares.

Le Bourg, petit centre artisanal, commercial et touristique avec son camping et sa piscine, bénéficie d'un taux d'imposition relativement bas à 72 %.

### Une petite ville au cœur de la campagne

La Sarraz est desservie toutes les heures par le train, avec une fréquence de 2 trains par heures le matin (06h00 – 08h00) et le soir (16h00 – 19h00), ainsi que par un service de bus.



Lausanne Blécherette	20 min. / 23 km
Morges centre	20 min. / 19 Km
Genève aéroport	53 min. / 73 Km
Yverdon gare	23 min. / 25 Km
Neuchâtel centre	46 min. / 61 km

Lausanne gare	19 min.
Morges gare	25 min.
Genève aéroport	01h07
Yverdon gare	33 à 38 min.
Neuchâtel gare	01h16



## commodités

### Administration communale

Grand'Rue 1

Greffe, secrétariat                    021 866 02 20  
Bourse                                        021 866 02 24  
Contrôle des habitations                021 866 02 21

### Ecoles

Etablissement primaire et secondaire  
La Sarraz Veyron – Venoge  
Direction secrétariat                    021 557 85 75

### Eglises

Paroisse protestante à La Sarraz  
Paroisse catholique à Cossonay  
Eglise évangélique FREE à Cossonay

### Sociétés et activités principales

Cinéma, piscine, école d'équitation,  
football club, école de golf, volley-ball,  
musée du cheval, etc...

### Commerces

Supermarché Coop, épicerie OZépices,  
boulangerie, pâtisserie, tea-room, banques,  
droguerie, pharmacie, papeterie,  
boucherie, restaurants, dentiste, médecins



# plan général



- villas en terrasse / appartements
- villas individuelles
- accès véhicules
- accès piétons
- parking visiteurs
- parking privé
- terrasses / pergolas
- jardins privés
- espace commun
- arborisation commune
- haie vive privée obli.
- forêt
- éco point enterré
- éclairage public





villa B 165





villa B 165

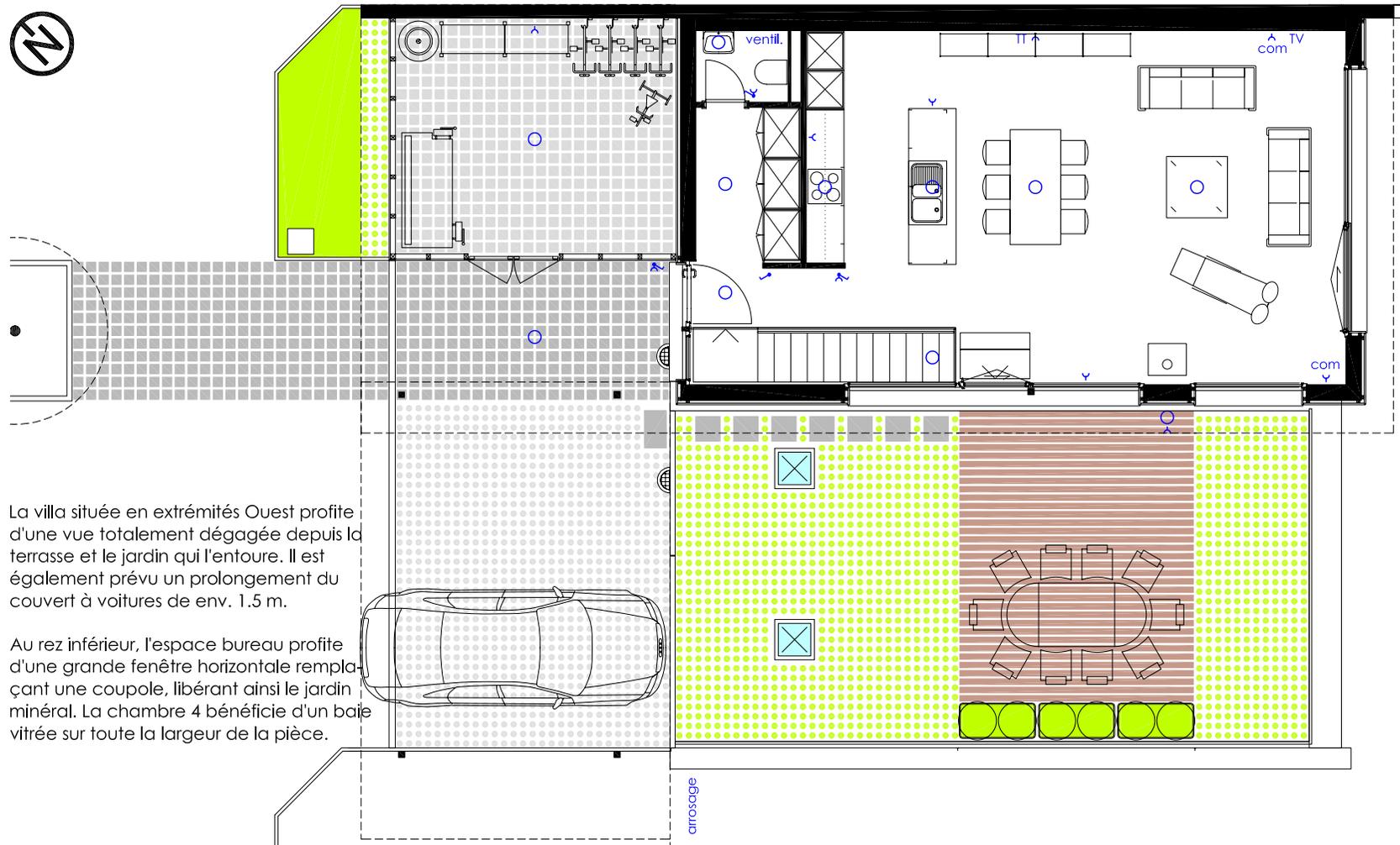


Surface jardin variable  
 H. sous plafond: 2.40



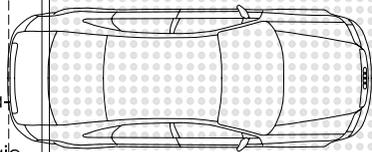


extrémité



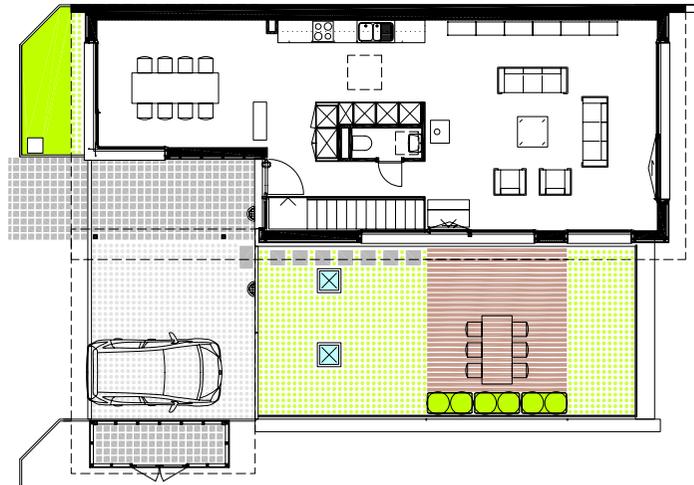
La villa située en extrémités Ouest profite d'une vue totalement dégagée depuis la terrasse et le jardin qui l'entoure. Il est également prévu un prolongement du couvert à voitures de env. 1.5 m.

Au rez inférieur, l'espace bureau profite d'une grande fenêtre horizontale remplaçant une coupole, libérant ainsi le jardin minéral. La chambre 4 bénéficie d'un baie vitrée sur toute la largeur de la pièce.





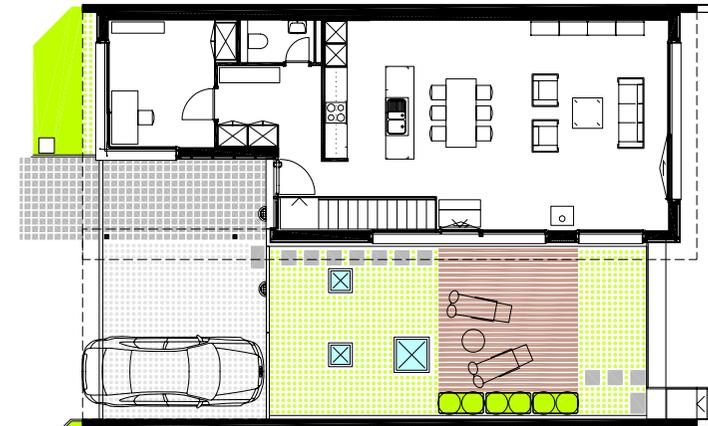
modularité



Une grande souplesse d'aménagement est proposée aux propriétaires. Il est même possible d'agrandir la surface habitable selon les 2 exemples ci-dessus, avec l'aménagement d'un réduit en prolongement du couvert (villa Ouest) ou sous l'escalier extérieur.

Détail des surfaces avec le coin repas:

coin repas	15.2 m2
entrée vestiaire wc	11.6 m2
cuisine	11.5 m2
séjour	34.3 m2



Avec l'apport de cette pièce complémentaire la surface habitable est de:

villa B 165    habitable CVi: 180.7    intérieure nette: 165.7

Détail des surfaces avec le bureau:

bureau	10.3 m2
entrée vestiaire wc	13.7 m2
cuisine	10.8 m2
séjour	37.8 m2





parcelles et villas



lots



villas B1_	terrain	cube sia	prix de vente	
villa <b>B11</b>	489 m <sup>2</sup>	898 m <sup>3</sup>	Chf.	792'000.-
villa <b>B12</b>	341 m <sup>2</sup>	877 m <sup>3</sup>	Chf.	738'000.-
villa <b>B13</b>	363 m <sup>2</sup>	887 m <sup>3</sup>	Chf.	740'000.-



Propriété commune: Surface de la parcelle de dépendance 10'309 m<sup>2</sup>, soit: ruelles, chemins piétons, forêts, zone détente. Toutes les propriétés bénéficient également du 1/38<sup>ème</sup> de cette parcelle, soit 271 m<sup>2</sup> qui sont à ajouter à la surface du terrain.  
Les villas de la 2<sup>ème</sup> seront livrées dès l'été 2011

## descriptif général

### CFC 0 TERRAIN

- 011 Acquisition du terrain comprenant le terrain et les aménagements d'infrastructure
- 021 Droits de mutation sur terrain uniquement, frais de notaire, frais de constitution d'hypothèque à charge de l'acheteur (de env. SFr. 16'000.- à 20'000.-)

### CFC 2 BATIMENT

- 201 Terrassement y compris travaux spéciaux
- 211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie  
Installation de chantier  
Canalisations intérieures en PVC

#### 211.5 Béton et béton armé

Rez inférieur :  
Radier et murs en béton ép. 20cm, murs mitoyens ép. 35cm.  
Escaliers intérieur en béton propre (avec revêtement bois des marches et contremarches)  
Rez supérieur et toiture:  
Dalle intermédiaire, toiture du couvert à voitures et murs porteurs en béton ép. 20cm  
Escalier extérieur en béton propre sans revêtement.  
Piliers en acier zingué ou béton armé (selon besoin structurel)

#### 214 Charpente de façades préfabriquées:

Structures bois 200/60mm, face int. en panneaux MDF peints, isolation en laine minérale 200mm + Isoroof 20mm, coeff. de transmis. thermique **U: ~ 0.16 W/m²K (Minergie 07-08)**  
Revêtement ext. des façades. en lambrissage ventilé et peint

#### Charpente de toiture préfabriquées:

Structures bois 240/80mm, face int. en panneaux 3 plis, finition lasuré blanc, isolation en laine minérale 240mm, coeff. de transmis. thermique **U: ~ 0.16 W/m²K (Minergie 07-08)**

#### 221 Menuiserie extérieure

Fenêtres en bois, coeff. **U: ~ 1.24 W/m²K**  
Peint à l'extérieur et à l'intérieur  
- vitrerie : en verre isolant coeff. **U: ~ 1.0**, ép. env. 20mm  
- ferrements apparents et poignées en métal léger  
- porte d'entrée Alupan, joint périphérique en néoprène, peinte

#### 222 Ferblanterie

Toutes les ferblanteries (chéneaux, couloirs, acrotères, descentes e.p. etc) en zinc titane

#### 224 Couverture

Gravier sur toitures garages et rez inf., végétalisée et ferblanterie sur toiture rez sup.

#### 225 Etanchéité et isolation spéciale

Etanchéité multicouche collée sur les dalles toiture ou bâche de type "Contec". Etanchéité V60 ou GV3 sur radier selon choix architecte. Isolation PUR et/ou EPS sur radier ép. 100mm, coeff. **U: ~0.24**, pour mur contre terrain 160mm coeff. **U: ~0.20**. Isolation en laine minérale pour mur en béton rez sup. 200mm coeff. **U: ~ 0.15**  
Option bureau: isolation PUR et EPS sur et sous radier ép. 120mm, coeff. **U: ~0.24**.

23 **Installation électrique**

1 compteur par habitation. Tableau divisionnaire y compris disjoncteur de sécurité pour locaux sanitaires.

Installations intérieures selon schéma type, en résumé :

interrupteur avec prise et point(s) lumineux dans chaque pièce. Interrupteur et point(s) lumineux dans locaux sanitaires. Chambre 1: 3 prises (triples), chambres 2 à 4: 2 prises, séjour: 4 prises, cuisine: 2 prises, télévision (téléréseau): 2 prises, téléphone: 2 prises, 1 prise dans locaux sanitaires.

Installations extérieures:

1 luminaire et prise étanche sur la terrasse

1 luminaire et prise étanche côté jardin

1 luminaire pour le couvert d'entrée

1 prise dans le réduit

24 **Installation de chauffage**

Production de chaleur individuelle pour chaque habitation par chaudière à condensation au gaz, puissance env. 6 KW, pour chauffage de sol et complément eau chaude. Capteurs solaires env. 4.5m<sup>2</sup>. Boiler env. 400 l.

Distribution du chauffage jusqu'au collecteur (réglage chauffage) en tuyaux acier ou synthétiques.

A partir du collecteur, tuyaux de chauffage en matériaux synthétiques noyés dans les chapes de tous les locaux, sauf cave et buanderie.

244 **Ventilation**

Ventilation pour la cuisine, les locaux sanitaires et la cave

25 **Installations sanitaires**

rez supérieur:

1 lave-mains en applique et 1 WC avec réservoir encastré

rez inférieur:

2 lavabos encastrés, 2 WC avec réservoir encastré, 1 douche 90/90 en acier avec glissière, 1 baignoire 180/80 en acier, 1 bac de buanderie en matière synthétique, raccords pour les appareils de buanderie, 1 grille de sol dans la buanderie.

Les appareils sont prévus blancs et les batteries mélangeuses chromées.

extérieur : 2 robinets d'arrosage

258 **Agencement de cuisine**

Disposition des meubles de cuisine selon plan, soit: 1 tiroir à bouteilles largeur 30cm, 4 tiroirs à services l. 60, 2 tiroirs à casseroles l. 90, 4 meubles de rangement à rayons l. 60, rangement supérieur l. 240

Exécution des meubles et plan de travail en stratifié ou mélaminé

Appareils électroménagers : (Siemens)

- cuisinière 4 feux vitroceram + four universel avec horloge

- hotte de ventilation à tiroir, larg. 60 cm + canal inox, raccord toit

- frigo haut env. 200 l.

- lave-vaisselle à intégration totale

- évier en inox + plonge



**271 Plâtrerie, cloisonnement intérieur**

Exécution du cloisonnement intérieur en cloisons type carreaux de plâtre, ép. 8 cm, doublage int. ép. 4-6 cm.

**272 Serrurerie**

Balustrades à barreaux en acier zingué pour la terrasse et l'escalier ext. Pergola, support à plantes dans jardin, boîtes aux lettres, garde corps en verre pour vitrage du séjour.

**273 Menuiserie intérieure**

Panneaux de portes à âmes tubulaires et cadres en bois reconstitué, revêtement mélaminé. Couleurs à choix: blanc, hêtre ou chêne. Garnitures en métal léger. Ferrements en fer blanchi. Serrures à clés chiffrées.

Balustrades d'escalier en panneaux plein, finition peinture blanche.

Marches et contremarches d'escalier en bois. Essence à choix: hêtre ou chêne. Finition en imprégnation incolore.

Armoires d'habitation

Vestiaires d'entrées (représenté avec une croix). Portes, caisse et rayonnage mélaminé blanc. Pré percement pour les rayons et accessoires.

Tablettes post formées, en stratifié, pour lavabo encastré. Couleur à choix: blanc, hêtre ou chêne.

**276 Stores**

Stores à lamelles métalliques 70mm dans les chambres. Stores toile à projection type soloscreen pour le séjour. Commande à manivelle

**281 Chapes**

Chape de mortier de ciment dans tous les locaux, épaisseur min. 68 mm avec armature de fibre de verre. Isolation de sol sous chape (sauf buanderie) ép. minimum 40 mm. Bandes de rives ép. 6-8 mm

**. 6 Carrelage**

Revêtement en carrelage des zones de jour :  
tout le rez supérieur et les 2 salles de bains du rez inférieur.

Carrelage à choix chez le fournisseur de l'adjudicataire.

Plinthes en bois et en carrelage dans les bains

Prix fourniture carrelage :

Sol : Fr. 45.--/m2 prix TTC affichés

Mur : Fr. 40.--/m2 prix TTC affichés

**. 2 Revêtement de parois en céramique**

Dans les salles d'eau revêtement carrelage dans les zones exposées à l'eau jusqu'au plafond dans bain et douche, et hauteur 2m dans le wc

Carrelage entre meubles suspendus et tablette de la cuisine.

**. 7 Revêtement de sol en bois**

Revêtement en parquet collé, pose parallèle, lames 16cm, dans le hall et les chambres du rez inférieur, essence à choix: hêtre ou chêne. Plinthes en bois (ramin teinté)

- 284 **Fumisterie**  
Canal coaxial et manteau en maçonnerie pour la chaudière.
- 285 **Peinture et crépi intérieur**  
Crépi ribé plein de 1.5 mm, blanc, sur les murs int. alba et béton armé. Peinture blanche sur plafond béton apparent du rez inférieur. Lasure blanc sur plafond en panneaux bois du rez supérieur.  
La cave et la buanderie n'ont pas de finition. Le sol, les murs et le plafond sont bruts. Des conduits, câbles, compteurs, etc sont visible contre les murs et au plafond de ces 2 locaux.
- 286 **Assèchement et nettoyage du bâtiment**  
Assèchement éventuel du bâtiment si nécessaire en cours de chantier.  
Nettoyage général de chaque habitation à la fin des travaux (une seule opération par habitation)
- 421 **Aménagements extérieurs**  
Parties privées:  
Accès couvert et réduit en pavé ciment (20/20). Parking couvert en gravier. Jardin minéral en gravier rond lavé. Bacs à plantes pour la pergola. Deck bois. Pied de façade Sud-Est et passe-pied en dallage ciment 40/40 cm. Pied de façade Nord-Ouest en boulets. Engazonnement complet du jardin et 1<sup>ère</sup> tonte.

Parties communes:

Cheminements véhicules en enrobé bitumineux, parking visiteurs en grilles gazon, cheminements piétons en gravier jaune. Arbres isolés (érable boule) et surface de compensation des forêts. Espace de détente en prairie. Containers enterrés. Le tout exécuté selon le plan général.



#### 5 **FRAIS SECONDAIRES (et prestations d'architecte)**

- 511 Autorisations, permis de construire, taxes selon habitation de base. Ne sont pas compris: le permis d'habiter, env. fr. 80.- et les taxes complémentaires sur le surcoût lié aux options
- 512 Taxes de raccordement : canalisations, eau potable et électricité selon plan et coût de base.  
Ne sont pas compris: la demande et taxe (-1'000.-) du signal télé-réseau et la demande avec la 1<sup>ère</sup> taxe de raccordement du téléphone.
- 524 Frais de reproduction pour l'habitation de base
- 531 Assurances RC et travaux de construction
- 291 Prestations de l'atelier d'architectes, forfait de 15 heures.  
Pose première pierre, bouquet, inauguration
- 293 Prestations du géomètre officiel jusqu'à la procédure de mise à l'enquête. Les frais de cadastration et pose de bornes, sont à la charge du maître de l'ouvrage, env. fr. 1300.-

## financement

### Exemple de loyer d'une habitation avec un mode de financement traditionnel

prix de base			<b>738'000.-</b>	<b>792'000.-</b>
avec frais d'acquisition et intérêts intercalaires	100%		761'000.-	817'000.-
fonds propres	20%		152'000.-	163'000.-
emprunt 1 <sup>er</sup> rang	67%		510'000.-	548'000.-
emprunt 2 <sup>ème</sup> rang	13%		99'000.-	106'000.-
total dette	80%		609'000.-	654'000.-
loyer sans charges				
	intérêts 1 <sup>er</sup> rang (5 ans)	2.75%	14'025.-	15'070.-
	intérêts 2 <sup>ème</sup> rang	3.75%	3'713.-	3'975.-
	amortissement dette	1.00%	6'090.-	6'540.-
montant du loyer	annuel sans charges		23'828.-	25'585.-
	mensuel sans charges		<b>1'986.-</b>	<b>2'132.-</b>

remarques:

On admet que le loyer d'un logement, calculé sur la base d'un taux hypothécaire moyen avec amortissement et charges ajoutées ne devrait pas dépasser le 33% du revenu brut, lequel devrait donc se monter à environ Fr. 9'500.- à 10'170.-/mois. Chaque cas doit être étudié en fonction de la situation personnelle.

### Décomposition des charges

impôts fonciers 0.001% de l'estim. fiscale à 80% de 750'000.-	600.-
taxe d'épuration (200m <sup>2</sup> -200m <sup>3</sup> )	250.-
taxe et consommation d'eau	280.-
assurance incendie (-.50/1'000.-)	300.-
assurance dégâts d'eau	500.-
assurance RC bâtiment	100.-
consommation gaz	550.-
entretien chaudière	350.-
charges communes (lumières accès, tonte place)	150.-
total	3080.-
fonds de rénovation	860.-
total des charges annuelles	3'940.-
total des charges mensuelles	<b>328.-</b>

Etoy, le 02.07.09



## L'accession à la propriété, du rêve à la réalité

### Découvrez les prestations Raiffeisen

- Conditions avantageuses pour les clients
- Financement des frais d'achat possible
- Pas de supplément de taux pour le prêt en 2<sup>e</sup> rang
- Frais de dossier offerts
- Avantages pour la gestion quotidienne de vos avoirs grâce au sociétariat : compte privé sans frais bancaires et compte épargne avec taux préférentiel
- Proximité et rapidité de décision

**Vous pensez que les taux vont monter et vous voulez vous prémunir contre cette hausse en protégeant votre investissement ?** Grâce à notre partenariat, vous pouvez vous prémunir contre cette hausse en réservant vos taux aujourd'hui à des conditions préférentielles.

**Vous pensez que les taux d'intérêts vont descendre et vous préférez attendre la fin de la construction pour bloquer votre taux ?** Grâce à notre partenariat, pour autant que vous vous engagiez à conclure votre prêt hypothécaire auprès de notre banque, nous vous garantissons des conditions préférentielles valables sur vos taux fixes et variables à la fin de la construction.

### **Votre partenaire privilégié pour l'accession à la propriété**

#### **Banque Raiffeisen Morges Venoge**

Rue du Chêne 1, 1315 La Sarraz, Tél 021 866 06 06, Fax 021 866 06 07

Agences à: Echandens, Etoy et Morges

[www.raiffeisen.ch/morgesvenoge](http://www.raiffeisen.ch/morgesvenoge)      [morgesvenoge@raiffeisen.ch](mailto:morgesvenoge@raiffeisen.ch)

# RAIFFEISEN

## Modularité

### L'agrandissement du rez supérieur comprend:

Suppression du réduit et création d'un petit réduit sous l'escalier du jardin.

Construction d'un volume chauffé et isolé de façon identique au reste du rez sup. de l'habitation, y compris les finitions intérieures et les installations techniques.

Aménagement selon la variante bureau.

Cube SIA complémentaire: 38.0 m<sup>3</sup>

Surface habitable complémentaire: 15.2 m<sup>2</sup>

Coût de l'agrandissement: fr. 43'500.-

Sans les taxes communales et cantonales



### Faites le vous-même!

Nous vous laissons également la possibilité d'acquérir nos villas sans les finitions et aménagements intérieurs, soit:

Finitions - suppression des revêtements de sols, d'escalier, de murs et de plafonds (carrelage, faïence, parquet, marches et contremarches bois, crépissage, peinture).

Menuiserie - suppression de la cuisine, des armoires du vestiaire, des tablettes lavabo, des balustrades d'escalier, des 2 marches du séjour.

Extérieur - suppression du deck bois et des bacs à plantes

Budget à disposition:

Villa 165 m<sup>2</sup> fr.49'200.-

### Ventilation contrôlée

Afin de satisfaire à toutes les exigences du label Minergie 2007-2008, il est nécessaire d'intégrer un système automatique de renouvellement d'air, soit une aération douce avec récupération de chaleur. Présentation dans les grandes lignes:

De l'air frais est pulsé dans les pièces à vivre (séjour, chambres, hall) et l'air vicié et extrait au travers les locaux sanitaires et cuisine. (hotte de cuisine à charbon actif nécessaire). L'air vicié, chaud, transite par un échangeur de chaleur qui restitue cette énergie à l'air frais entrant.

Budget approximatif: fr.22'000.-

