

m h

module H s.a.



# Le Pré des Buis

Habitat groupé à La Sarraz, étape 2  
C Villas en PPE

- 03 concept architectural
- 04 le lieu
- 06 plan du quartier
- 08 villas mitoyennes en PPE C110
- 12 les parcelles – les villas
- 14 descriptif général
- 18 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

Ces villas mitoyennes présentent une architecture fonctionnelle et évolutive, en parfait accord avec les nouvelles exigences d'économie d'énergie et développement durable. L'aménagement en 3½ pces est idéal pour une petite famille, un couple ou une personne seule.

Ce groupe de 4 villas mitoyennes en PPE est équipé 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 ou du rez supérieur.

Une terrasse dallée recouverte d'une pergola en relation avec le séjour et pour terminer le tout des espaces de rangement extérieur.

## le lieu



### Carte d'identité

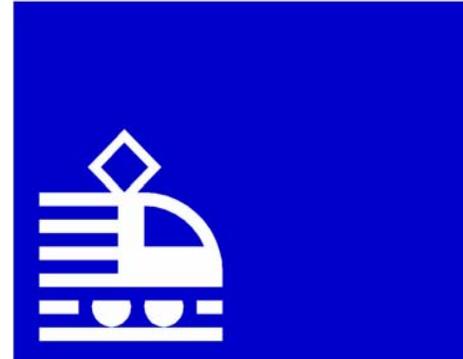
La Sarraz se situe en plein cœur du Pays de Vaud, entre la Venoge et le Nozon, sur la ligne de partage des eaux des bassins du Rhône et du Rhin, bref, au Milieu du Monde.

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

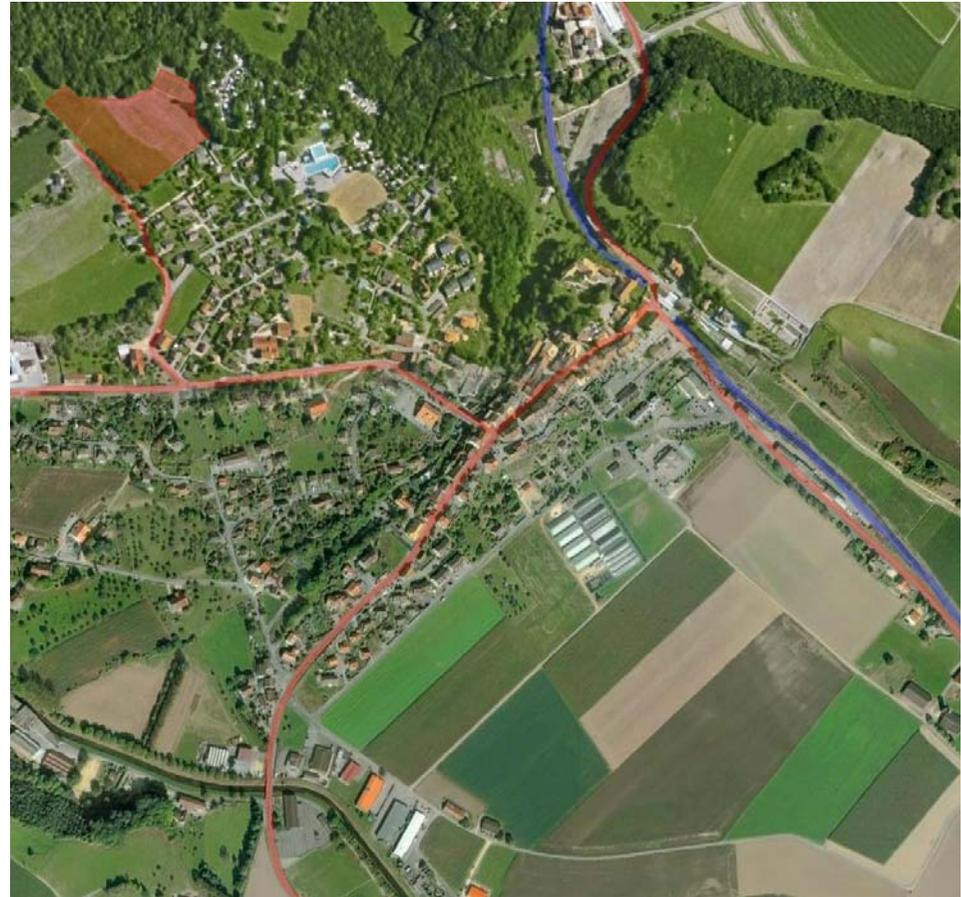
Eglise évangélique FREE à Cossonay

### 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





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

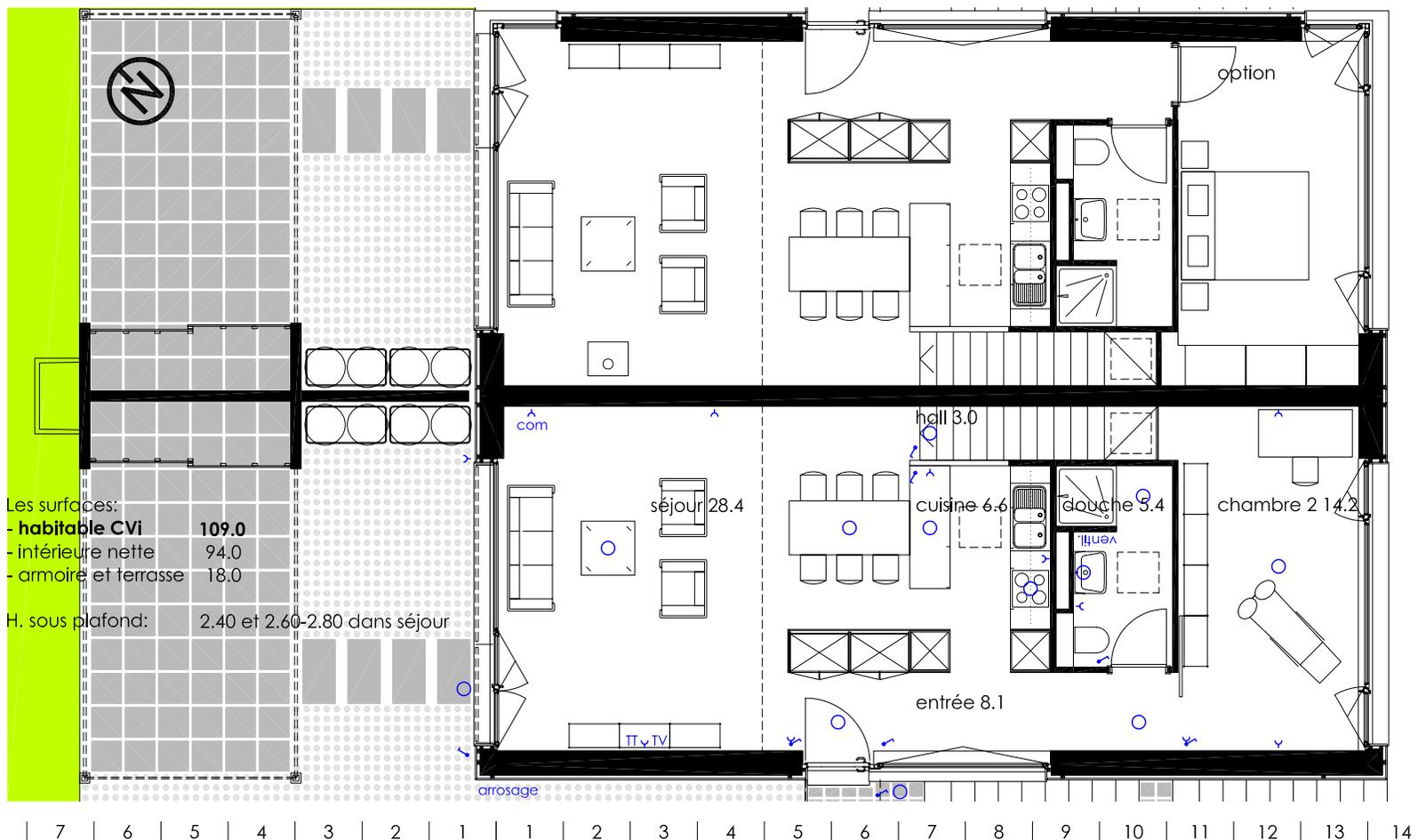


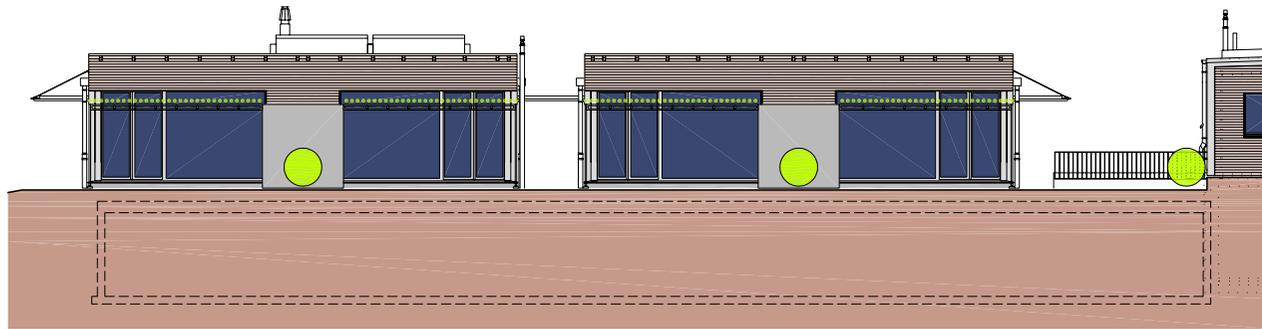
## plan général





# villa C 110





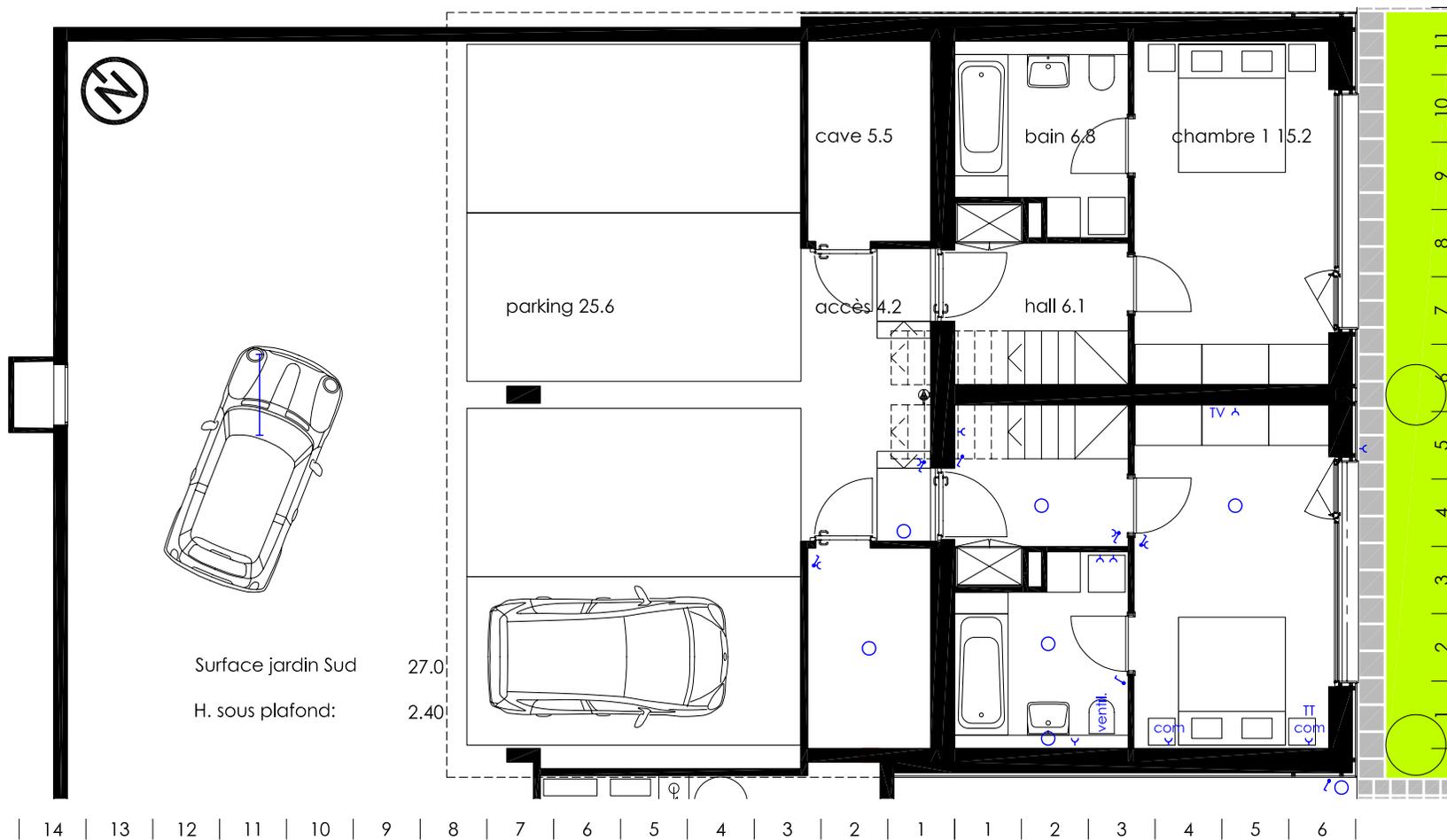
façade N-O villas C1\_

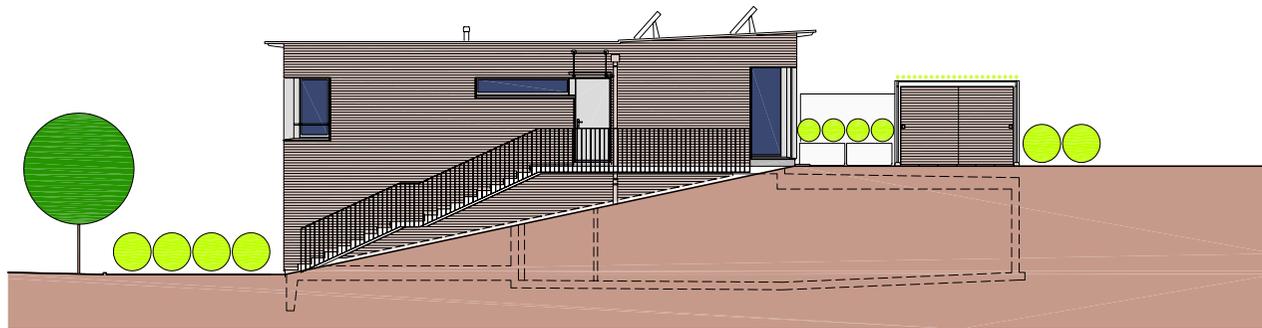
façades



façade S-E villas C1\_

villa C 110





façade N-E villa C14

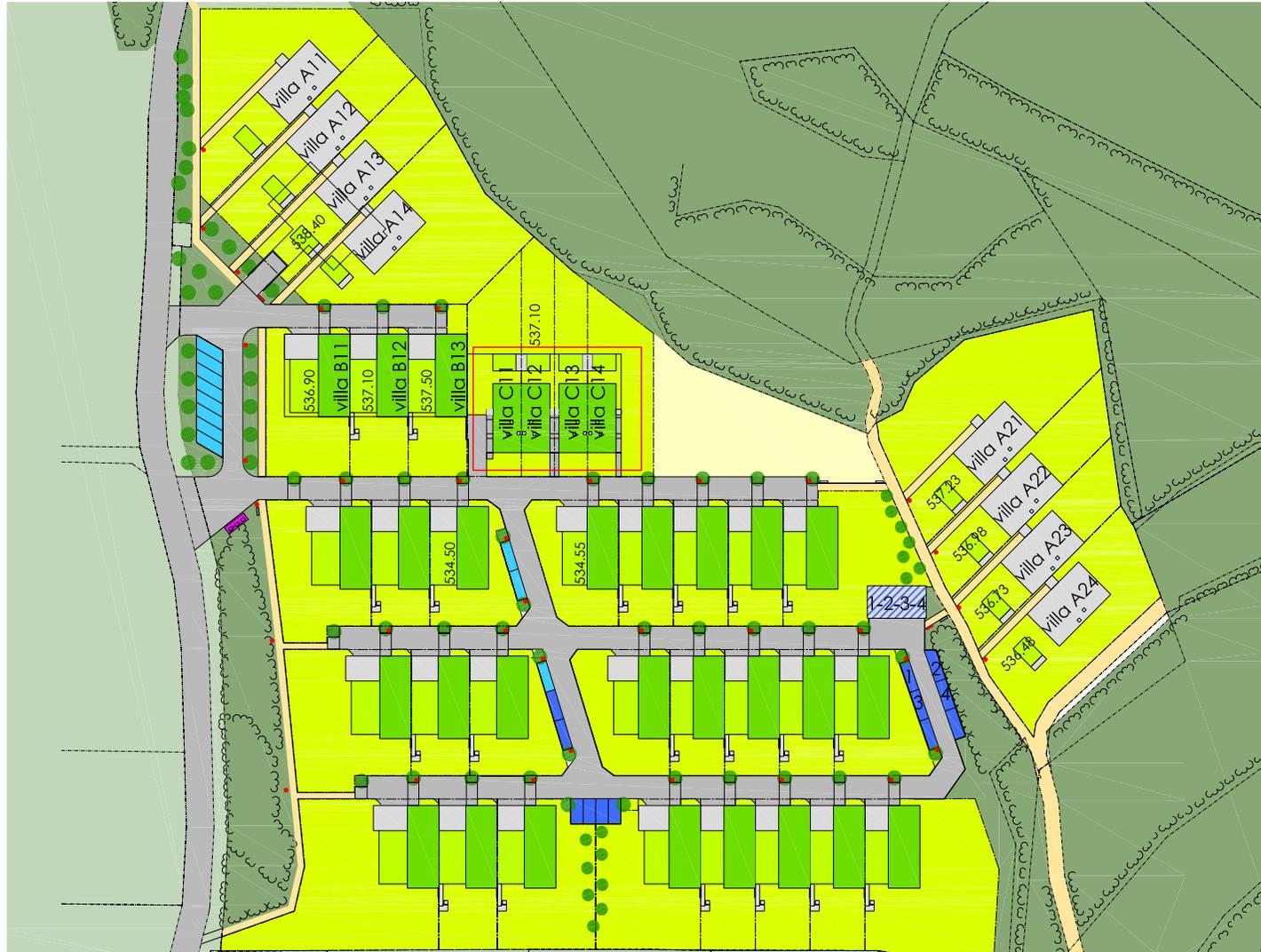


façade N-E villa C12

façades



parcelles et villas



lots



villas C	terrain	cube sia	
PPE	1422 m <sup>2</sup>	1888 m <sup>3</sup>	
	jardin	prix de vente	
villa <b>C11</b>	285 m <sup>2</sup>	Chf.	463'000.-
villa <b>C12</b>	211 m <sup>2</sup>	Chf.	453'000.-
villa <b>C13</b>	178 m <sup>2</sup>	Chf.	448'000.-
villa <b>C14</b>	345 m <sup>2</sup>	Chf.	488'000.-



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. 10'000.-)

### 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 et parking enterré:  
Radier et murs porteurs en béton ép. 20cm, murs mitoyens ép. 30cm, dalle parking sous jardin minéral ép. 30cm.  
Escaliers en béton propre (avec revêtement bois des marches et contremarches de l'escalier intérieur)  
Rez supérieur et toiture:  
Dalle sur rez inf., dalle toiture et murs porteurs en béton ép. 20cm  
Escalier extérieur en béton propre.

#### 214 **Charpente de façades préfabriquées:**

Structures 200/60mm, face int. en panneaux MDF peints, isol. en laine minérale 200mm + Isoroof 20mm, coeff. **U**: ~ **0.16** W/m²K. Revêtement des façades ext. en lambrissage ventilé et peint

#### **Charpente des façades latérales:**

Isolation en laine minérale 160mm. Revêtement des façades ext. en lambrissage ventilé et peint. Coeff. de transmis. thermique **U**: ~ **0.19** W/m²K

#### 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 dalle parking et toitures. Ferblanterie sur arrasée toiture

#### 225 **Etanchéité et isolation spéciale**

Etanchéité multicouche collée sur les dalles du parking et de la toiture. Etanchéité V60 ou GV3 sur radier. Isolation PUR et/ou EPS sur radier ép. 100mm, coeff. **U**: ~**0.24**, pour mur contre terrain 160mm coeff. **U**: ~**0.20**. Isolation int. ou ext. contre mur en béton ép. 200mm coeff. **U**: ~ **0.15**  
Isolation sur dalle toiture ép. 180-260mm, coeff. de transmis. thermique **U**: ~ **0.16** W/m²K

**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 double: 3 prises, chambre simple: 2 prises, séjour: 4 prises, cuisine: 2 prises, télévision (télé-réseau): 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

**24 Installation de chauffage**

Production centralisée de chaleur par chaudière à condensation au gaz, puissance env. 6-15 KW, pour chauffage de sol et complément ECS. Capteurs solaires env. 4.5m<sup>2</sup>. Boiler env. 400 l. Comptage individuel.

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 et les locaux sanitaires

**25 Installations sanitaires selon les plans**

Villas C

2 lavabos en appliques dim. env. 49x62, 2 WC suspendus avec réservoir encastré et double volume, 1 douche 90/90 en acier émaillé avec glissière, 1 baignoire 180/80 en acier émaillé, raccords pour les appareils de buanderie dans la salle de bain du rez inf.

Les appareils sont prévus blancs et les batteries mélangeuses chromées.

extérieur : 1 robinets d'arrosage par villa.

**258 Agencement de cuisine selon les plans**

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. 60, meubles de rangement à rayons l. 60, rangement suspendu.

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 selon les plans**

Balustrades à barreaux (zingué) pour les zones à risque de chute de plus de 1m de hauteur. Pergola sur la terrasse du jardin minéral, boîtes aux lettres, garde corps pour les vitrages du rez sup. Couvert d'entrée.  
Porte automatique à clé pour le parking souterrain.

273 **Menuiserie intérieure selon les plans**

Portes à âmes tubulaires et cadres en bois reconstitué, revêtement mélaminé blanc, hêtre ou chêne. Garnitures en métal léger. Ferrements en fer blanchi. Serrures à clés chiffrées.  
Balustrades d'escalier en panneaux plein blanc.  
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.

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 ép. minimum 40 mm. Bandes de rives ép. 6-8 mm



. 6 **Carrelage**

Revêtement en carrelage des zones de jour :  
Cuisine, séjour, entrées et les salles de bains.  
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.  
Carrelage entre meubles suspendus et tablette de la cuisine.

. 7 **Revêtement de sol en bois**

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

- 284 **Fumisterie**  
Canal extérieur coaxial 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. Les caves, parking et locaux techniques 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 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 selon les plans**  
Parties privées:  
Accès en pavé ciment. Jardin minéral en gravier rond lavé. Passe-pied et terrasse en dallage ciment.  
Armoire et mur de séparation extérieur en béton, portes coulissantes pour l'armoire. Engazonnement complet du jardin et 1<sup>ère</sup> tonte. Les plantations privées sont à la charge de l'acquéreur.  
  
Parties communes:

Chemineements véhicules en enrobé bitumineux, parking visiteurs en grilles gazon, chemineements 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 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. 3'200.- pour la PPE

## financement

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

prix de base			<b>448'000.-</b>	<b>488'000.-</b>
avec frais d'acquisition et intérêts intercalaires	100%		462'000.-	502'000.-
fonds propres	20%		93'000.-	100'000.-
emprunt 1 <sup>er</sup> rang	67%		309'000.-	336'000.-
emprunt 2 <sup>ème</sup> rang	13%		60'000.-	66'000.-
total dette	80%		369'000.-	402'000.-
loyer sans charges				
	intérêts 1 <sup>er</sup> rang (5 ans)	2.75%	8'498.-	9'240.-
	intérêts 2 <sup>ème</sup> rang	3.75%	2'250.-	2'475.-
	amortissement dette	1.00%	3'690.-	4'020.-
montant du loyer	annuel sans charges		14'438.-	15'735.-
	mensuel sans charges		<b>1'203.-</b>	<b>1'311.-</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. 5'835.- à 6'250.-/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 460'000.-	370.-
taxe d'épuration (110m <sup>2</sup> -110m <sup>3</sup> )	140.-
taxe et consommation d'eau	150.-
assurance incendie (-.50/1'000.-)	230.-
assurance dégâts d'eau	300.-
assurance RC bâtiment	60.-
consommation gaz	350.-
entretien chaudière	150.-
charges communes (lumières accès, tonte place)	150.-
total	1'900.-
fonds de rénovation	600.-
total des charges annuelles	2'500.-
total des charges mensuelles	<b>208.-</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 engagez 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

