

m h



Le Pré des Buis

Habitat groupé à La Sarraz, étape 2
8 Villas individuelles – 180 m²

- 03 concept architectural
- 04 le lieu
- 06 plan du quartier
- 08 villas individuelles A180
- 12 villas A parking
- 14 les parcelles – les villas
- 16 descriptif général
- 20 plan de financement



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.

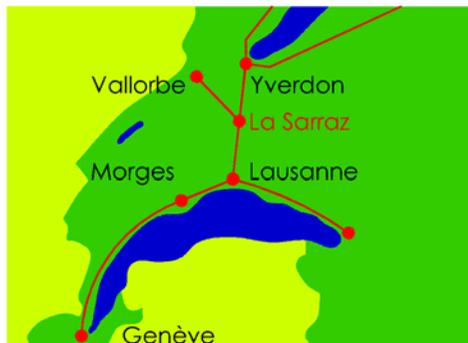


Le concept architectural de ces villas, consiste à mettre en valeur l'indépendance de chacune des habitations et de proposer différentes surfaces extérieures, soit:

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

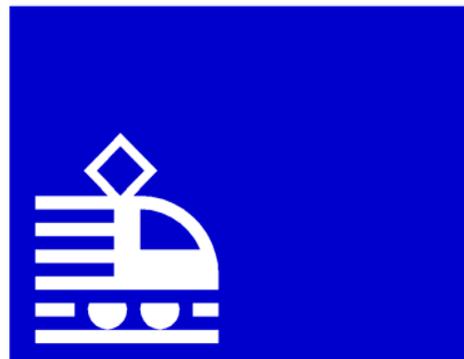
La Sarraz se situe en plein cœur du Pays de Vaud, entre la Venoge et le Nozon, sur la ligne de partage des eaux des bassins du Rhône et du Rhin, bref, au Milieu du Monde.

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



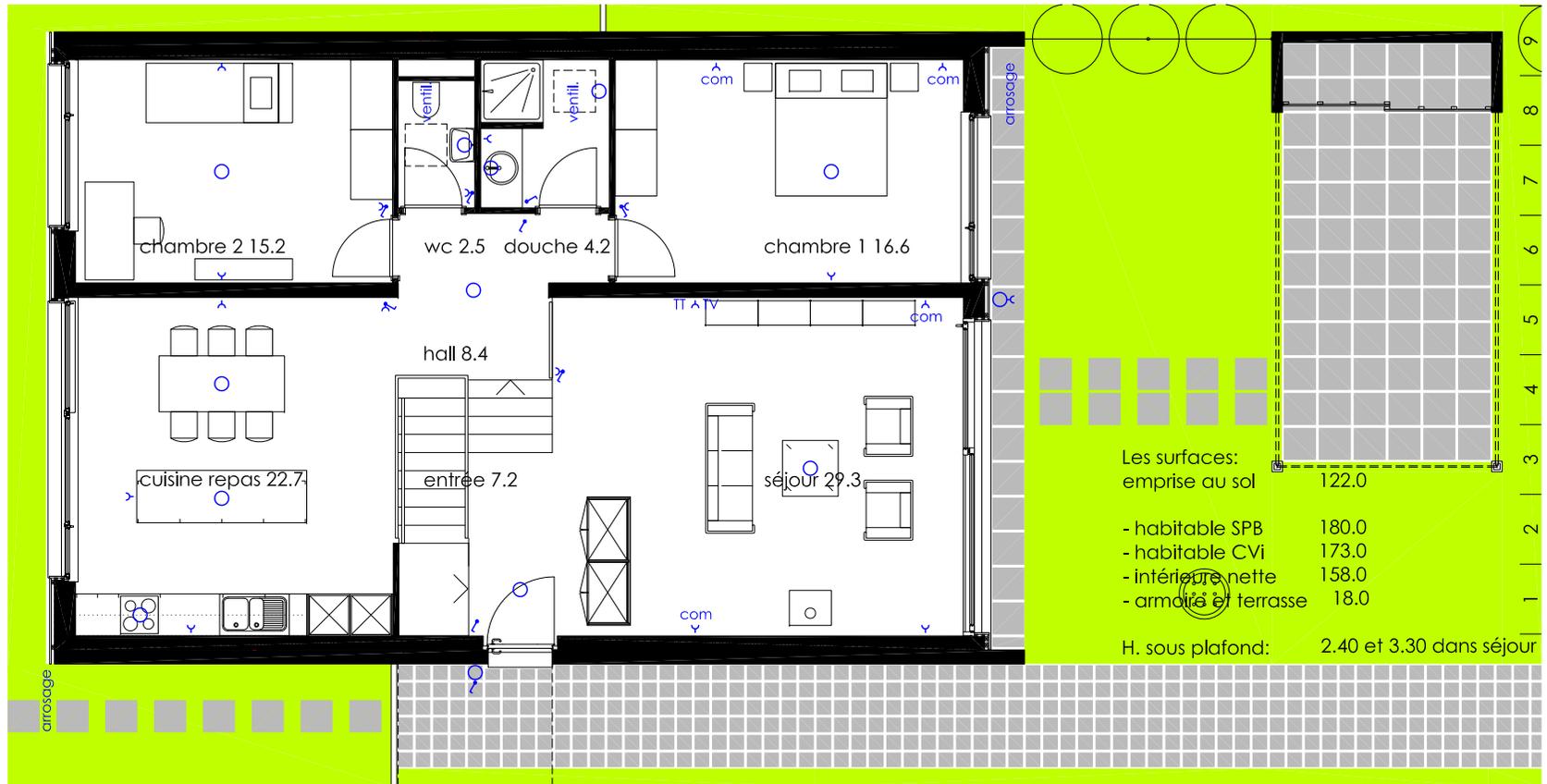
éclairage public







villa A 180

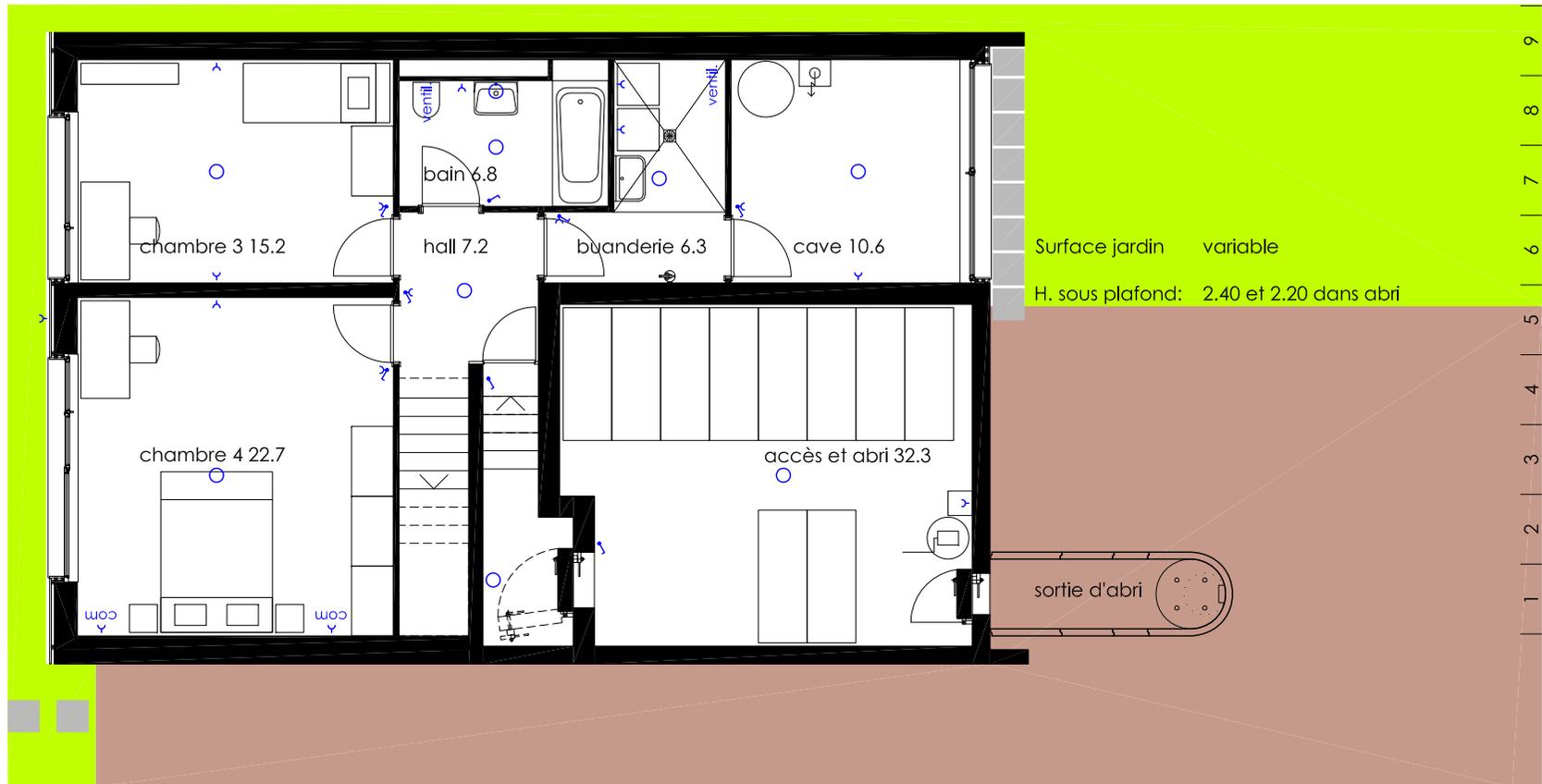


1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |





villa A 180

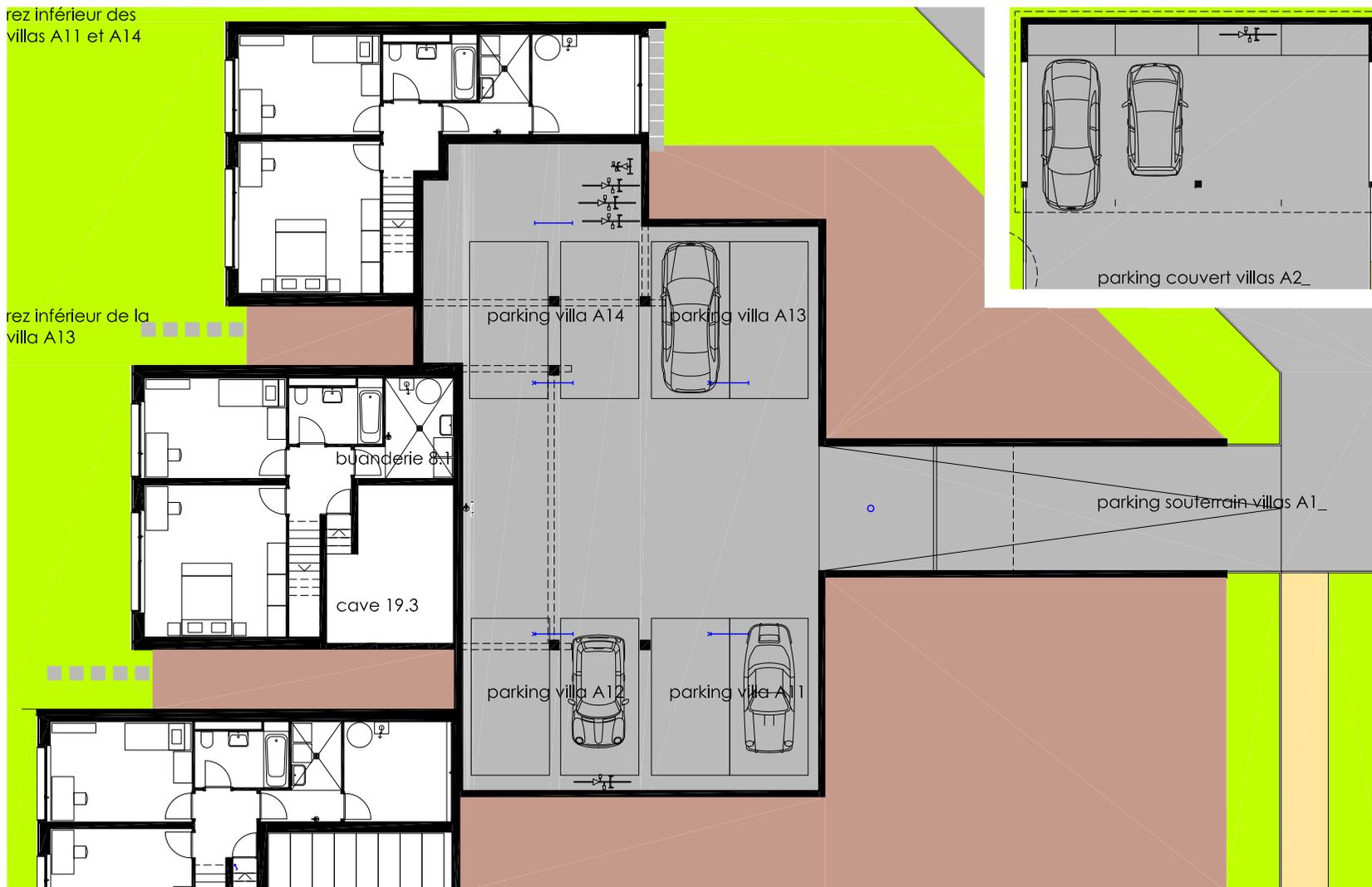


| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |





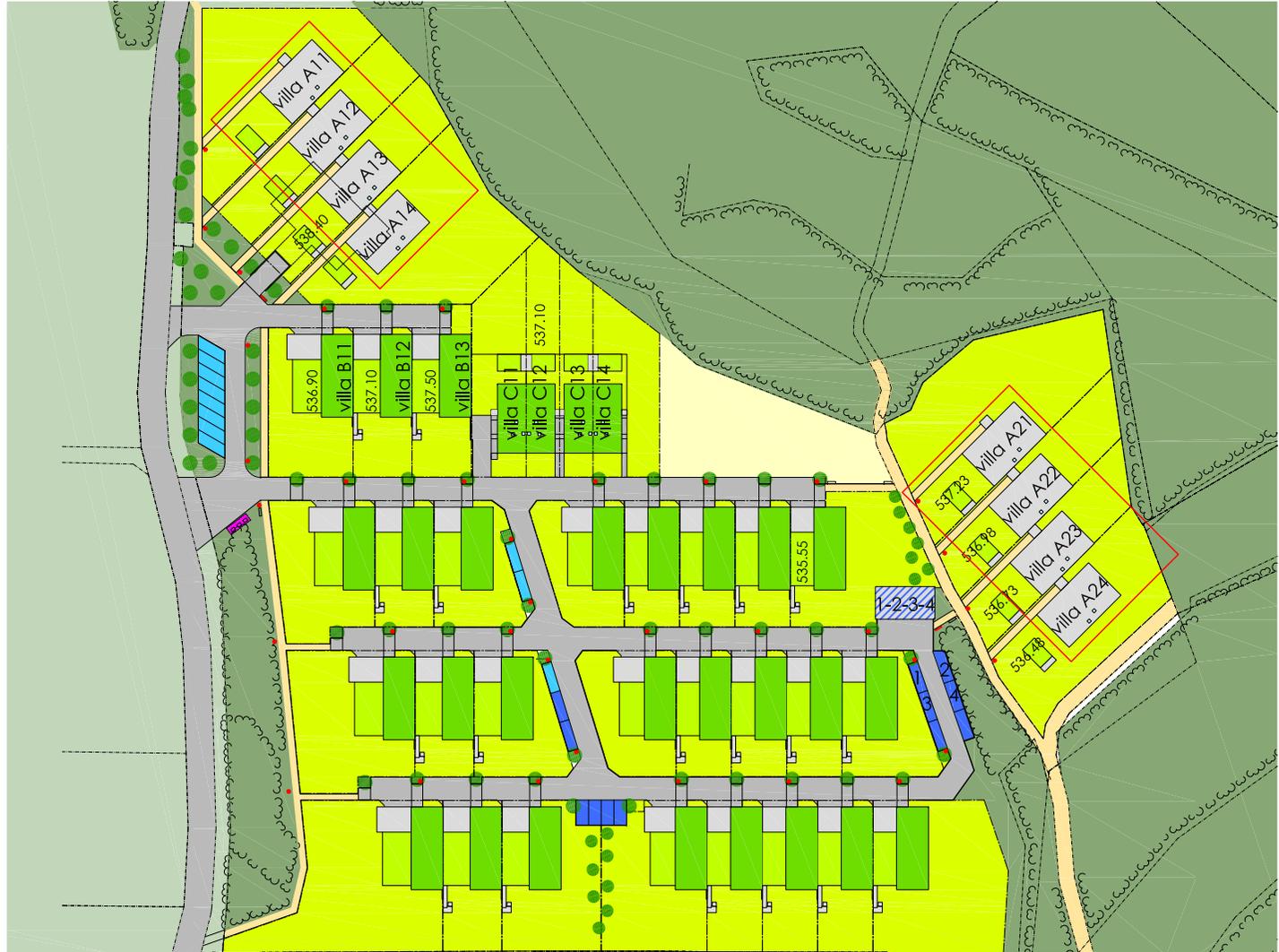
villa A 180







parcelles et villas



villas A1_ terrain	cube sia (villa+garage)	prix de vente
villa A11 735 m ²	1074 m ³ (828 + 246)	Chf. 874'000.-
villa A12 521 m ²	1134 m ³ (888 + 246)	Chf. 864'000.-
villa A13 507 m ²	1108 m ³ (862 + 246)	Chf. 858'000.-
villa A14 913 m ²	1074 m ³ (828 + 246)	Chf. réservée
villas A2_ terrain		
villa A21 1021 m ²	937 m ³ (888 + 49)	Chf. vendue
villa A22 515 m ²	937 m ³ (888 + 49)	Chf. réservée
villa A23 463 m ²	937 m ³ (888 + 49)	Chf. 848'000.-
villa A24 709 m ²	937 m ³ (888 + 49)	Chf. vendue



lots



Propriété commune: Surface de la parcelle de dépendance 10'309 m², soit: ruelles, chemins piétons, forêts, zone détente. Toutes les propriétés bénéficient également du 1/38^{ème} de cette parcelle, soit 271 m² qui sont à ajouter à la surface du terrain.

Les villas de la 2^{ème} 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. 18'000.- à 24'000.-)
- 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, dalle sur parking enterré ép. 30cm, dalle sur couvert à voitures ép. 20cm.
Escaliers en béton propre (avec revêtement bois des marches et contremarches du rez inf. au rez sup.)
Rez supérieur et toiture:
Dalle intermédiaire, dalle toiture et murs porteurs en béton ép. 20cm. Murs en maçonnerie ép. 10cm. Dalle sur abris PCI ép. 45cm, murs ép. 25-30cm.
Escalier menant au sous-sol, en béton propre.
 - 214 **Charpente des façades Nord et Sud:**
Isolation en laine minérale 200mm. Revêtement des façades ext. en lambrisage ventilé et peint. Coeff. de transmis. thermique **U: ~ 0.16 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 les toitures des villas. Ferblanterie sur acrotère. Toiture végétalisée sur le couvert à voitures (ép. 15cm) et le parking souterrain (ép. min 45cm).
- 225 **Etanchéité et isolation spéciale**
Etanchéité multicouche collée sur la dalle du parking souterrain, dalle du couvert à voitures et dalle toiture des villas. Etanchéité V60 ou GV3 sur radier.
Isolation PUR et/ou EPS sur radier ou abris PCI ép. 100mm, coeff. **U: ~0.24**, pour mur contre terrain ép. 200mm coeff. **U: ~0.18**. Isolation int. contre mur en béton ép. 160mm coeff. **U: ~ 0.20** dans cave-chaufferie.
- 226 **Isolation périphérique:**
Isolation extérieure contre mur en béton ép. 200mm. Revêtement des façades en crépissage fin de teinte gris clair. 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 côté terrasse

1 prise étanche côté jardin

1 luminaire pour le couvert d'entrée

24 Installation de chauffage

Production de chaleur par chaudière à condensation au gaz, puissance env. 6-15 KW, pour chauffage de sol et complément ECS. Capteurs solaires env. 4.5m². 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 et les locaux sanitaires.

25 Installations sanitaires selon les plans

Villas A

1 lave-mains en applique, 1 lavabo en applique et 1 lavabo encastré.

2 WC suspendus avec réservoir encastré et double volume, 1 douche 90/90 en acier avec glissière, 1 baignoire 180/80 en acier, 1 bac de buanderie en matière synthétique, raccordements pour les appareils de buanderie et 1 grille de sol.

Les appareils sont prévus blancs et les batteries mélangeuses chromées.

extérieur : 2 robinets d'arrosage

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 ou 90, 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**
Balustrade intérieure à barreaux (peint) entre séjour et repas. Structure de pergola en acier (zingué), support à plantes dans jardin entre la villa et l'armoire ext., boîtes aux lettres. Couvert d'entrée.
- 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.
Marches et contremarches d'escalier en bois (sauf descente au sous-sol). 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.
Tablette post formée, en stratifié, pour lavabo encastré. Couleur à choix: blanc, hêtre ou chêne.
- 276 **Stores**
Stores à lamelles métalliques 70mm dans les chambres et la cuisine. 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 :
Cuisine, séjour, entrée 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, et hauteur 2m dans le wc visiteurs villas A.
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 et hall du rez inf., 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. Crépissage ext. gris clair, fin pour les façades latérales. Les caves, buanderies et abris PCi 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. Passe-pied et terrasse en dallage ciment. Armoire extérieure de rangement en béton, portes coulissantes pour l'armoire. Engazonnement complet du jardin et 1^{ère} tonte. Les plantations privées sont à la charge de l'acquéreur.

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 de base.
Ne sont pas compris: la demande et taxe (-1'000.-) du signal téléreseau et la demande avec la 1^{ère} 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 20 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. 1'500.-

financement

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

prix de base			848'000.-	898'000.-
avec frais d'acquisition et intérêts intercalaires	100%		874'000.-	926'000.-
fonds propres	20%		175'000.-	185'000.-
emprunt 1 ^{er} rang	67%		586'000.-	620'000.-
emprunt 2 ^{ème} rang	13%		113'000.-	121'000.-
total dette	80%		699'000.-	741'000.-
loyer sans charges				
	intérêts 1 ^{er} rang (5 ans)	2.55%	14'943.-	15'810.-
	intérêts 2 ^{ème} rang	3.75%	4'238.-	4'538.-
	amortissement dette	1.00%	6'990.-	7'410.-
montant du loyer	annuel sans charges		26'171.-	27'758.-
	mensuel sans charges		2'181.-	2'313.-

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. 10'800.- à 11'900.-/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 870'000.-	700.-
taxe d'épuration (200m ² -200m ³)	250.-
taxe et consommation d'eau	280.-
assurance incendie (-.50/1'000.-)	350.-
assurance dégâts d'eau	500.-
assurance RC bâtiment	100.-
consommation gaz	700.-
entretien chaudière	350.-
charges communes (lumières accès, tonte place)	150.-
total	3'380.-
fonds de rénovation	820.-
total des charges annuelles	4'200.-
total des charges mensuelles	350.-

Etoy, le 26.03.10



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^e 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 morgesvenoge@raiffeisen.ch

RAIFFEISEN

