

IMMEUBLE D'HABITATION AU LIEUT DIT « POTENCE » A SION

Ce projet idéalement situé dans le quartier résidentiel Ouest de la ville de Sion complète l'îlot de la rue Hermann Geiger au pied de la colline dont le nom et l'utilisation ont été avérés par des fouilles archéologiques.

Dès le départ, cet objet a été pensé pour répondre aux exigences énergétiques les plus élevées avec pour objectif le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) **AA** (efficacité de l'enveloppe / efficacité énergétique globale).

Au-delà de la volonté architecturale, la géométrie de l'objet optimise la surface de l'enveloppe thermique et simplifie rigoureusement la structure porteuse et sismique.

Les logements ont néanmoins été imaginés de l'intérieur vers l'extérieur depuis l'articulation heureuse entre séjour, salle à manger/cuisine et loggia.

CECB :

- économie d'énergie.
- transparence sur les coûts et la consommation grâce au module E-SMART ajouté par la promotion.
- certificat uniforme pour toute la Suisse, comparaison facile.
- protection climatique, soutenu par la Confédération au vu de la contribution.

LES EXTERIEURS

L'immeuble est pourvu d'une seule entrée de plain-pied avec le parking desservi par une rampe depuis l'extrémité ouest de la parcelle où se trouve l'accès au réseau routier. Une demi-volée d'escalier permet d'accéder par l'est au départ de la mobilité douce qui nous relie au centre-ville.

Les premiers appartements se situent à un demi-niveau au-dessus de la rue à hauteur de la pelouse et de la place de jeux.

Les revêtements et plantations sont définis par la promotion et gérés par un règlement de PPE.

Au sud et à l'est, le « raccord » au domaine public se fera d'entente avec la ville de Sion dans le cadre de l'étude de l'aménagement de la rue Hermann Geiger.

STRUCTURE

Élévations en béton armé ou brique ; épaisseurs selon besoins statiques et phoniques selon normes et validations ingénieurs civil/acoustique.
Seuls les murs de l'enveloppe et de la cage d'escalier sont porteurs.

Radiers et dalles en béton ; épaisseurs selon besoins statiques, techniques et phoniques selon normes et validations ingénieurs civil/cvs/acoustique.

Murs de séparation entre appartements non porteurs en carreaux de plâtre composés de différentes épaisseurs et isolation selon normes acoustiques et certifications du fabricant (accru en PPE).

FACADES

Façades en isolation périphérique crépie ; épaisseurs selon CECB AA émis par bureau d'étude.

Fenêtres en matière synthétique selon promotion valeur $U 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ selon CECB AA émis par bureau d'étude. Isolation acoustique selon normes (exigence accru PPE) et validation acousticien.

Verres fixes de protection acoustique placés devant les fenêtres ouvrantes. Possibilité de ventiler les pièces.

Garde-corps en verre, réalisé par les fenêtres allant jusqu'au sol (hauteur de traverse selon norme, verre Securit).

Stores à lamelles orientables électriques sur toutes les fenêtres à l'exception de celle donnant sur les loggias, finition au choix de la promotion.

Store bannes en toile avec cassette sur la terrasse de l'attique finition au choix de la promotion.

TOITURE ATTIQUE

Couverture en ardoises naturelles ou artificielles de couleur foncée.
Bardage de façade attique contre terrasse en ardoises idem couverture.

CHAUFFAGE

Production de chaleur par pompe à chaleur eau / eau (puisée dans nappe phréatique).

Refroidissement « free-cooling » par inversion de la pompe à chaleur.

Distribution de chauffage par le sol à basse température. Collecteur dans chaque appartement.

Réglage de la température ambiante par système e-smart dans toutes les pièces
Compteur de chauffage individuel par appartement avec centrale de lecture à distance en chaufferie.

VENTILATION

Ventilation à double flux avec monobloc indépendant dans chaque appartement. L'air frais puisé en toiture, après passage par l'échangeur de chaleur, est pulsé par des grilles plafond dans chaque chambre ainsi que dans le séjour / salle-à-manger.

L'air vicié du logement est extrait par la cuisine et les salles d'eau.

Le renouvellement de l'air étant ainsi garanti, la hotte de la cuisine fonctionne en circuit fermé avec un filtre à « charbons actifs ».

Le parking est ventilé naturellement.

Les caves et locaux techniques sont également ventilés naturellement.

SANITAIRE

Boiler d'eau chaude sanitaire centralisé pour l'ensemble de l'immeuble dans le local technique.

Distribution dans gaines verticales en acier inoxydable, dans les dalles en PEX.

Compteur d'eau chaude dans chaque appartement.

Arrosage, extérieurs

1 robinet extérieur sur chaque loggia du rez supérieur et 1 robinet sur la terrasse de l'attique.

1 robinet extérieur dans local concierge et 1 robinet isolé contre façade Est. Tube en attente depuis la nourrice pour un éventuel arrosage automatique.

APPAREILS SANITAIRES

Appareils standards blancs de qualité suisse selon choix promotion.

Robinetterie standard chromée de fabrication suisse.

Accessoires selon choix de la promotion.

Les salles de bain et douches comprennent un lavabo avec un meuble intégré et un miroir et un WC avec module sanitaire Geberit Monolith.

D'autres rangements peuvent être chiffrés sur demande.

Une arrivée d'eau et un écoulement pour les colonnes de lavage/séchage (à la charge de l'acheteur) sont prévus dans chaque appartement.

CUISINES

Agencement selon plans. Les prix ci-dessous comprennent également les penderies et les faces de la gaine technique.

3.5 pièces	24'000 CHF (prix client/exposition)
4.5 pièces	24'000 CHF (prix client/exposition)
5.5 pièces	30'000 CHF (prix client/exposition)

Des éléments supplémentaires peuvent être chiffrés sur demande.

Les modifications techniques liées à de gros changements de l'agencement seront à charge de l'acheteur.

ELECTRICITE

Installation électrique dans les appartements selon plans d'électricité de la promotion (sans lustrerie).

Les interrupteur-prises des caves sont reliés aux compteurs des appartements. Des tube vides sont prévus en face de chaque place de parc dans le parking pour d'éventuelle installation de bornes de recharge reliés aux compteurs des appartements.

Tous les stores sont électriques et commandés par interrupteurs.

La lustrerie des loggias et terrasse est à charge et au choix de la promotion. Tous les locaux communs sont équipés, à charge et au choix de la promotion. L'éclairage de la cage d'escalier, entrée/accès à l'immeuble et parking sera sur détection, à charge et au choix de la promotion.

DOMOTIQUE

Les appartements seront équipés d'un module de base domotique e-smart comprenant un visiophone et la régulation du chauffage pièce par pièce depuis une tablette fixée au mur. Il est possible également de les commander via un smartphone moyennant l'installation d'une application. Des modules peuvent être ajoutés sur demande.

ASCENSEUR

Ascenseur 8 personnes / 665 kg avec porte télescopique accessible aux handicapés. Finitions intérieures et portes au choix de la promotion. Cylindre de sécurité pour accès à l'attique.

SERRURERIE

Porte d'entrée d'immeuble vitrée en deux parties, fermeture par gâche électrique reliée aux visiophones des appartements. Finition au choix de la promotion.

Porte local 2 roues ajourée. Verrouillage avec cylindre du plan de fermeture. Supports pour vélos en nombre suffisant.

Groupe de boîte-aux-lettres selon norme PTT. Verrouillage par cylindre du plan de fermeture de l'immeuble. Finition au choix de la promotion.

Main-courantes dans les cages d'escaliers au choix de la promotion.

MENUISERIE INTERIEURE

Portes palières pleines en bois ou dérivé stratifiées deux faces ; couleur au choix de la promotion. Cadre applique en bois à peindre ; couleur au choix de la promotion. Verrouillage de sécurité à trois points avec cylindre de type KABA ou similaire. Exigences AEAI et phoniques selon normes, chargés de sécurité protection incendie et acousticien.

Porte ascenseur attique EI30/60 selon assurance qualité du bâtiment, finition à peindre, couleur au choix de l'acheteur.

Portes de communications avec cadre, faux-cadre et embrasures ; serrures à clé chiffrées à l'exception des sanitaires avec bouton tournant. Finition mélaminée selon choix promotion.

Portes des locaux communs au niveau de l'entrée, deux faces stratifiées ou à peindre selon choix promotion. Résistance au feu et ferme-porte selon assurance qualité et chargé de sécurité.

Penderies d'entrées des appartements et habillage de la gaine technique dans la finition de l'agencement de cuisine (inclus dans budget cuisine). D'autres armoires dans d'autres finitions peuvent être chiffrées sur demande.

Séparation de caves en panneaux plein OSB, vide de ventilation au sol et au plafond de 150 mm. Verrouillage avec cylindres du plan de fermeture.

REVETEMENTS DE SOLS

Appartements 3-4.5 pièces	Parquet collé ou carrelage fourniture & pose 100.00 Frs/m ² TTC, y-compris plinthes.
Loggias 3-4.5 pièces	Au choix de la promotion.
Attique 5.5 pièces	Parquet collé ou carrelage fourniture & pose 120.00 Frs/m ² TTC, y-compris plinthes.
Terrasse 5.5 pièces	Dalles de grès cérame au choix de la promotion.
Cage d'escalier, paliers	Carreaux de grès cérame au choix de la promotion.
Entrée, local deux roues	Carreaux de grès cérame au choix de la promotion.
Caves, locaux techniques	Peinture 2 composants au choix de la promotion.

REVETEMENTS DE PAROIS

Séjours, sàm, chambres	Enduit de fond et crépi ribé plein, grain 1 mm.
Salle de bain/douche, wc	Enduit de fond et faïence (sur toute la hauteur) Fourniture & pose 100.00 Frs/m ² TTC.
Cage d'escalier, entrée	Enduit de fond et crépi ribé plein, grain 1 mm. Couleur au choix de la promotion.
Caves, locaux techniques	Maçonnerie/béton brut.
Parking, local deux roues	Maçonnerie/béton brut.

REVETEMENTS DE PLAFONDS

Appartements 3-4.5 pièces	Enduit et dispersion blanche.
Loggias 3-4.5 pièces	Crépi de façade, couleur au choix de la promotion.
Attique 5.5 pièces	Dispersion blanche sur panneaux jointoyés.
Cage d'escalier, entrée	Enduit et dispersion blanche ou crépi de façade.
Caves, locaux techniques	Béton brut ou panneaux en laine de bois.
Parking, local deux roues	Béton brut ou panneaux en laine de bois.

CONDITIONS GENERALES

Compris

- Taxes et introductions, eau, électricité, téléphone, téléréseau.
- Taxes permis de construire et permis d'habiter.

Non compris

- Frais de notaire, registre foncier et frais financiers.
- Téléphone et internet au choix et à la charge de l'acquéreur.

Informations

- Le vendeur et l'architecte se réservent le droit d'accepter les éventuelles modifications souhaitées par le propriétaire - celles-ci devront être étudiées avant la mise en chantier.
- Toutes modifications par rapport au présent descriptif feront l'objet de plus ou moins-values établies par le vendeur. Celles-ci seront confirmées après la signature du propriétaire.
- Des honoraires d'architecte de **15%** seront calculés sur toutes les modifications commandées (concernant les plus et moins-values).
- Toutes les entreprises mandatées seront choisies par le vendeur.

Bases légales

- Pour la conception et l'exécution des travaux de construction :
 - Les lois et règlements de construction communaux, cantonaux et fédéraux.
 - Les conditions générales et particulières des associations professionnelles.
 - La norme de construction adaptée aux personnes handicapées (SN 521 500)
 - garantie sur l'étanchéité de la toiture de 10 ans.
 - L'immeuble est conçu avec l'assistance d'un acousticien et d'un ingénieur conseil en énergie et physique du bâtiment.
 - L'immeuble répond aux dernières exigences sismiques cantonales.
 - Les isolations et la production de chaleur sont conformes aux exigences.
SIA 380/1 et à la réglementation cantonale.

Si des exigences supplémentaires résultent des calculs relatifs à la statique du bâtiment, au chauffage, à la physique du bâtiment, à l'isolation phonique ou aux installations techniques, ces exigences -devront être respectées.

*Ce document n'a pas de valeur contractuelle et peut encore être modifié,
Imvista SA - septembre 2020*



Facile à vivre à la maison

Mieux vivre chez soi sans trop emprunter à la planète, telle est la philosophie du système e-SMART.

Tous les appartements sont équipés de ce système.

Solution innovante, simple, et 100 % suisse, e-SMART améliore le confort et la sécurité tout en permettant de maîtriser la consommation d'énergie.

Véritable tableau de bord de l'appartement, l'écran tactile mural gère, selon les envies, toutes les fonctions essentielles de la maison :

- Accès-visiophone : sécurité et ouverture
- Confort : réglage de température pièce par pièce
- Energie : suivi des consommations de chauffage, d'eau chaude et d'électricité en temps réel
- Communication-Information : agenda familial, messagerie ou informations (météo, horaires des transports publics, etc.)

L'écran e-SMART est évolutif. Il peut être complété avec différentes options :

- Gestion centralisée de vos stores électriques et lumières et création de scénarios d'ambiance
- Mode «Au revoir» qui éteint toutes les lumières et ferme les stores simultanément
- Simulateur de présence (prérequis: commande des stores et lampes)
- Mode « Départ en vacances » qui permet d'économiser de l'énergie durant votre absence.

TABLEAU COMPARATIF ENERGETIQUE D'UN BÂTIMENT

	MINERGIE	MINERGIE P	CECB AA
ENVELOPPE THERMIQUE	isolation performante (selon MOPEC 2014)	isolation très performante (30% plus performante que le MOPEC 2014)	isolation très performante (50% plus performante que le MOPEC 2014)
FENÊTRES ET VITRAGES	triple vitrage performant	triple vitrage très performant	triple vitrage très performant
ÉTANCHÉITÉ À L'AIR	Étanche sans contrôle	étanche avec contrôle par un test type Blow-door	étanche sans contrôle
VENTILATION	double flux avec récupération de chaleur ou simple flux	double flux avec récupération de chaleur impératif	double flux avec récupération de chaleur impératif
PRODUCTION DE CHALEUR	énergies fossiles prescrites	énergies fossiles prescrites	énergies fossiles prescrites
SOLAIRE THERMIQUE	pas obligatoire mais parfois impératif pour respecter les exigences limites	pas obligatoire mais souvent impératif pour respecter les exigences limites	pas obligatoire compensation possible avec du solaire photovoltaïque
APPAREILS SANITAIRES	recommandation d'utilisation des appareils économes (pris en compte dans le calcul)	recommandation d'utilisation des appareils économes (pris en compte dans le calcul)	recommandation d'utilisation des appareils économes (pris en compte dans le calcul)
APPAREILS ÉLECTRIQUES ET ÉCLAIRAGE	recommandation d'utilisation d'appareils performants (pris en compte dans le calcul) niveau A	obligation d'utilisation d'appareils très performants (pris en compte dans le calcul) niveau A+	obligation d'utilisation d'appareils très performants (pris en compte dans le calcul) niveau A++ voir A+++
SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE	Obligatoire Surface faible (mini 10[W/m ² SRE])	Obligatoire Surface moyenne (souvent très supérieur à 10[W/m ² SRE])	Obligatoire Surface plus importante pour respecter les exigences de ce label
CONFORT THERMIQUE ESTIVAL	toutes les mesures nécessaires doivent être prises (capacité thermique importante, protections solaires extérieures...)	toutes les mesures nécessaires doivent être prises (capacité thermique importante, protections solaires extérieures...)	toutes les mesures nécessaires doivent être prises (capacité thermique importante, protections solaires extérieures...)