

Les Hauts de Tramelan

BSE Immo SA

Construction de 32 appartements en PPE et
d'une surface de bureaux - services

Descriptif



1 PROJET

Objet 3 immeubles pour un total de 32 appartements PPE, une surface de bureaux - services et 2 parkings souterrains d'une capacité de 42 places.

Lieu Rue de Chautenatte 29-31-33 / quartier « Les Deutes Est »
2720 Tramelan

Terrain Parcelle n° 3553

Descriptif **Accès / Entrée**

L'accès aux appartements se fait depuis le parking ou les entrées au Sud de chaque immeuble, via les ascenseurs ou la cage d'escalier. Chaque immeuble dispose de locaux vélos/poussettes.

L'accès indépendant aux locaux bureaux / services se situe entre l'immeuble B et C en façade Sud.

Appartements / Attique

Les appartements sont implantés aux niveaux 0 à 4 avec un attique par immeuble au 5^{ème} niveau.

Les bâtiments sont conçus pour offrir des appartements orientés plein Sud. Les généreux espaces « jour » avec cuisine ouverte, s'ouvre sur l'extérieur et en particulier sur des balcons-terrasses habitables et couverts.

Le système porteur a été étudié afin de pouvoir moduler les chambres (espace « nuit ») autour du noyau central comprenant la circulation verticale, les entrées et les locaux sanitaires ou utilitaires.

Les attiques disposent d'une grande terrasse orientée Sud-ouest et d'une petite terrasse/dégagement devant les chambres au Sud.

L'accès aux attiques peut se faire directement par l'ascenseur, protégé phoniquement par une porte.

Locaux bureaux / services

La zone entre l'immeuble B et C est prévue pour accueillir des locaux bureaux/services. Cette surface est répartie sur 2 étages et reliée par un escalier. Un puits de lumière au Nord apporte l'éclairage naturel à l'arrière des surfaces, sur les 2 niveaux.

Technique / caves

Les caves se situent à l'arrière des immeubles au niveau 0. Les installations techniques sont regroupées dans un grand local à l'arrière du niveau -1, entre l'immeuble B et C. Un petit local technique complémentaire sera situé au niveau -1 de l'immeuble A.

2 SURFACES NETTES

Parkings souterrains
Surfaces nettes

Parking souterrain A/B	28 places	702.0 m ²		
Parking souterrain C	14 places	368.0 m ²	Total SN	1'070.0 m²

Immeuble A

N°	Type	Niveau	Surface nettes		
Appartements :					
A0-1	3.5 pces	0	118.5 m ²		
A0-2	3.5 pces	0	97.0 m ²		
A1-1	5.5 pces	1	149.0 m ²		
A1-2	4.5 pces	1	132.5 m ²		
A2-1	5.5 pces	2	150.0 m ²		
A2-2	4.5 pces	2	130.0 m ²		
A3-1	5.5 pces	3	149.0 m ²		
A3-2	4.5 pces	3	132.5 m ²		
A4-1	5.5 pces	4	150.0 m ²		
A4-2	4.5 pces	4	130.0 m ²		
A5	5.5 pces	5	210.0 m ²	Total SN	1'548.5 m²
Hall d'entrée			38.0 m ²		
Local vélos / local poussettes			10.5 m ²		
Cage d'escalier / circulation			41.0 m ²		
Local technique			10.0 m ²		
Caves			60.5 m ²	Total SN	160.0 m²

Immeuble B

N°	Type	Niveau	Surface nettes		
Appartements :					
B0-1	3.5 pces	0	118.5 m ²		
B0-2	3.5 pces	0	87.5 m ²		
B1-1	5.5 pces	1	149.0 m ²		
B1-2	4.5 pces	1	132.5 m ²		
B2-1	5.5 pces	2	150.0 m ²		
B2-2	4.5 pces	2	130.0 m ²		
B3-1	5.5 pces	3	149.0 m ²		
B3-2	4.5 pces	3	132.5 m ²		
B4-1	5.5 pces	4	150.0 m ²		
B4-2	4.5 pces	4	130.0 m ²		
B5	5.5 pces	5	210.0 m ²	Total SN	1'539.0 m²
Hall d'entrée			34.5 m ²		
Local vélos / local poussettes			20.0 m ²		
Cage d'escalier / circulation			41.0 m ²		
Local technique commun			28.0 m ²		
Caves			69.0 m ²		
Local concierge			9.5 m ²	Total SN	202.0 m²

Immeuble C

N°	Type	Niveau	Surface nettes	
Appartements :				
C0	4.5 pces	0	158.5 m ²	
C1-1	4.5 pces	1	120.5 m ²	
C1-2	3.5 pces	1	104.5 m ²	
C2-1	4.5 pces	2	121.0 m ²	
C2-2	3.5 pces	2	102.0 m ²	
C3-1	4.5 pces	3	120.5 m ²	
C3-2	3.5 pces	3	104.5 m ²	
C4-1	4.5 pces	4	121.0 m ²	
C4-2	3.5 pces	4	102.0 m ²	
C5	4.5 pces	5	157.5 m ²	Total SN 1'212.0 m²
Hall d'entrée			35.5 m ²	
Local vélos / local poussettes			20.0 m ²	
Cage d'escalier / circulation			41.0 m ²	
Caves			71.5 m ²	Total SN 168.0 m²
Locaux bureaux / services (sur 2 niveaux)			260.0 m ²	Total SN 260.0 m²

3 BATIMENT
3.1 GROS ŒUVRE
Entrées / parkings (niveau -1)

Fondations	Radier général et fondations en béton armé, traité contre l'humidité et l'eau d'infiltration.
Murs périphériques enterrés	Béton armé étanche, avec drainage sur toute la partie Nord et isolation périphérique sur toute la surface des murs des locaux chauffés. Natte filtrante sur tout le pourtour du bâtiment
Murs intérieurs	Béton armé visible / briques ciment visible / briques terre-cuite crépies.
Dalle sur niveau -1	Béton armé
Fosse des cages d'ascenseur	Béton armé étanche

Niveaux 0 à 5

Murs périphériques	Briques terre cuite 15 cm ou murs en béton, isolation périphérique laine minérale 20 cm, lame d'air / châssis métallique, plaque de fibre de verre et crépi de finition. Valeur U=0.19 W/m ² K maximum. Couleur extérieure : Le choix de couleur extérieur sera étudié et choisi par les architectes et le maître d'ouvrage.
--------------------	---

Murs porteurs intérieurs	Béton armé ou briques terre cuite dans les appartements. Doublages phoniques contre les murs mitoyens, cage d'escalier et gaine d'ascenseur.
Galandages intérieurs	Appartements : brique ép. 10cm ou cloisons en châssis isolé et doublage plâtre Communs (caves) : claire-voie en bois.
Dalles sur 0 à 4	Béton armé
Dalle de toiture	Béton armé
Cage ascenseur/escalier	Béton armé visible

3.2 SECOND ŒUVRE

Toitures plates	Pare vapeur Isolation en polyuréthane, ép. moyenne 18cm, Étanchéité en lés de bitume-polymère, 2 couches Couche de drainage Couche végétale Ferblanterie en inox
Terrasses	Pare vapeur Isolation en polyuréthane, ép. moyenne 18cm, Étanchéité en lés de bitume-polymère, 2 couches Dalles de jardin posées sur taquets. (Budget fourniture des dalles : CHF 40.-/m2 TTC) / Granules de caoutchouc et zones végétales Ferblanterie en inox
Fumisterie / poêle	Canal de fumée en attente d'un futur raccordement dans les attiques uniquement. Poêle ou cheminée non compris dans le prix de base.
Fenêtres	Cadres de fenêtre en bois-métal Verres isolants triple (valeur $u=0.6W/m^2K$ et indice d'atténuation acoustique $R_w=32dB$) Couleur extérieure à déterminer par le m.o. et l'architecte / couleur intérieur bois peint blanc. Poignées standards
Portes de garage	Porte sectionnelle, aluminium thermolaquée à double paroi isolée, motorisée, fermeture automatique programmable, largeur 4.50m et hauteur de passage 2.12m seuil magnétique pour l'ouverture de la porte depuis l'intérieur et télécommande pour l'ouverture depuis l'extérieur, sécurité par photocellule et contact au bas de la porte
Stores	Stores à lamelles thermolaquées type « tous temps 90 », entraînement motorisé dans le séjour et manuel pour les autres pièces.
Serrurerie	Barrières d'escaliers, montants, filières inférieures et main-courante en inox Barrières des terrasses en verre sécurisé

Portes

Halls d'entrée :

Exécution métallique vitrée, serrure tribloc avec cylindre de sécurité. Ferme-porte et gâche électrique. Indice d'atténuation acoustique RW = 34dB

Portes palières :

Exécution lourde, huisserie métallique, panneau bois peint. Serrure tribloc avec cylindre de sécurité. Indice d'atténuation acoustique RW = 34 dB

Locaux de bureaux-services :

Exécution métallique vitrée, 2 vantaux, serrure tribloc avec cylindre de sécurité et ferme-porte.

Portes intérieures appartements :

Exécution en panneau ép. 40 mm finition mélaminé décor standard et poignées en inox.

Menuiserie

Armoire murale d'entrée, panneaux giclés, avec rayons amovibles et penderie. Fermeture des gaines techniques. Le reste du mobilier n'est pas compris.

3.3 TECHNIQUE

Cuisine

budget fourniture et pose :

Appartements 3.5 pces	(sans îlot)	Fr. 21'000.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces		Fr. 24'000.- TTC par unité
Appartements 4.5 pces		Fr. 26'000.- TTC par unité
Appartements 5.5 pces		Fr. 28'000.- TTC par unité
Attiques		Fr. 30'000.- TTC par unité
Locaux de bureaux/services		Fr. 8'000.- TTC par unité

Remarque : la disposition est libre sous réserve des possibilités techniques. Le choix du cuisiniste et des appareils ménagés est imposé.

Sanitaires

budget uniquement fourniture des appareils (prix expo) :

Appartements 3.5 pces	(2 salle de bains)	Fr. 10'500.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces	(1 salle de bains – A0-2)	Fr. 5'500.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces	(1 sdb / 1 WC – B0-2)	Fr. 8'500.- TTC par unité
Appartements 4.5 pces		Fr. 11'000.- TTC par unité
Appartements 5.5 pces		Fr. 11'000.- TTC par unité
Attiques (5.5 pces)	(2 sdb / 1 WC)	Fr. 14'400.- TTC par unité
Attique (4.5 pces)	(2 sdb)	Fr. 11'600.- TTC par unité
Locaux de bureaux/services		Fr. 6'000.- TTC

Remarque : le choix des appareils est libre mais le choix du fournisseur et de l'installateur est imposé.

Un descriptif précis des appareils de base vous sera remis ultérieurement.
Comptage des consommations par compteurs eau chaude / eau froide.

Buanderie	Fourniture et installation d'une colonne de lavage / séchage comprise	Fr. 3'500.- TTC par unité
	Remarque : le choix des appareils et de l'installateur est imposé.	
Chauffage	Chauffage par pompe à chaleur air-eau implanté sur les garages côté Sud. Production d'eau chaude sanitaire centralisée. Distribution par le sol. Thermostat de régulation par pièce avec sondes et vannes motorisées. 1 compteur de chaleur par appartement	
Ventilation	Garage : Installation d'extraction d'air mécanique en toiture et apport d'air naturellement par le Sud. Contrôle de la teneur en CO ² . Salle de bains et WC séparé : Ventilation mécanique temporisée, avec extraction. Ventilation des cuisines avec hottes à extraction extérieure et clapet d'amenée d'air de compensation. Caves : Ventilation mécanique temporisée, avec extraction. Locaux de bureaux/services : Locaux sanitaires : Ventilation mécanique temporisée, avec extraction.	
Electricité	Base : plans d'électricité Installations standards, courant fort, courant faible, introduction téléphone, télé-réseau Comptage par appartements, locaux communs et le chauffage. Lustrerie : éclairage des locaux communs et spots encastrées inclus Interphone et gâche électrique (porte hall d'entrée). <u>Budget selon plans à disposition (prix brut):</u> Appartements 3.5 pces Fr. 12'600.- TTC par unité Appartement 3.5 pces (type 2) Fr. 11'000.- TTC par unité Appartements 4.5 pces Fr. 14'200.- TTC par unité Appartements 5.5 pces Fr. 14'200.- TTC par unité Attiques (5.5 pces) Fr. 17'000.- TTC par unité Attique (4.5 pces) Fr. 16'100.- TTC par unité Locaux de bureaux/services Fr. 13'900.- TTC	
Ascenseurs	Ascenseur adapté aux normes handicapés (privé) 630 kg Entraînement par moteur électrique Dimension cabine 1.10m / 1.40m	

3.4 AMENAGEMENTS INTERIEURS

Niveau -1

Garage	Sol	radier taloché
	Murs	béton brut et maçonnerie propre
	Plafond	béton brut
Entrée commune	Sol	revêtement de sol en carrelage
	Murs	Béton ou maçonnerie crépie / peinture
	Plafond	Lissage au plâtre / peinture blanche et béton visible
Locaux bureaux / services	Sol	isolation thermique et phonique 2+2 cm
		chape anhydrite 7cm
		carrelage (budget fourniture Fr. 50./m2 prix expo TTC)
	Murs	béton ou maçonnerie crépie / peinture
	Plafond	lissage au plâtre / peinture blanche (faux-plafonds non-compris)

Niveau 0

Caves, technique	Sol	béton taloché propre
	Murs	béton brut et maçonnerie propre / peinture
	Plafond	béton brut propre / peinture blanche
Locaux bureaux / services	Sol	isolation thermique et phonique 2+2 cm
		chape anhydrite 7cm
		carrelage (budget fourniture Fr. 50./m2 prix expo TTC)
	Murs	béton ou maçonnerie crépie / peinture
	Plafond	lissage au plâtre / peinture blanche (faux-plafonds non-compris)

Appartements (niveau 0 à 5)

Chambres	Sol	isolation thermique et phonique 2+2 cm
		chape anhydrite 7 cm
		parquet, plinthes en bois (budget fourniture Fr. 65./m2 prix expo TTC)
	Murs	dégrossissage plâtre et crépi synthétique 1 mm / peinture
	Plafond	lissage plâtre sous dalle qualité Q3 / peinture blanche
Séjour, cuisine, salle à manger, économat, entrée, circulation :	Sol	isolation thermique et phonique 2+2 cm
		chape anhydrite 7cm
		revêtement de sol, plinthes en bois (budget fourniture Fr. 55./m2 prixTTC)
	Murs	dégrossissage plâtre et crépi synthétique 1 mm / peinture
		entre meuble cuisine en carrelage (budget fourniture Fr. 60./m2 expo TTC)
	Plafond	lissage plâtre sous dalle qualité Q3 / peinture blanche
Salle de bain, buanderie	Sol	isolation thermique et phonique 2+2 cm
		chape anhydrite 7cm
		carrelage (budget fourniture Fr. 50./m2 prix expo TTC)
	Murs	faïence (budget fourniture Fr. 50./m2 prix expo TTC) et dégrossissage ciment et crépi synthétique 1mm / peinture
	Plafond	lissage plâtre sous dalle / peinture

3.5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les accès et circulations des véhicules sont prévus en revêtement bitumineux. L'accès piétons est projeté en pavages. Les places de stationnement, pour 23 voitures, seront en pavés filtrants agrémentées d'une allée d'arbre à haute tige, essence locale. Des zones d'infiltration en rocaille, décorations minérales et arborisations d'essence locale seront aménagées au Sud pour les eaux pluviales. L'aménagement des terrasses sur les garages est prévu en dallage avec des zones vertes / arborisées.

Récapitulatif des postes à budget (net TTC)

Agencement de cuisine
Budget fourniture et pose :

Appartements 3.5 pces	(sans îlot)	Fr. 21'000.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces		Fr. 24'000.- TTC par unité
Appartements 4.5 pces		Fr. 26'000.- TTC par unité
Appartements 5.5 pces		Fr. 28'000.- TTC par unité
Attiques		Fr. 30'000.- TTC par unité
Locaux de bureaux/services		Fr. 8'000.- TTC

Appareils sanitaires
Budget fourniture des appareils uniquement (prix expo) :

Appartements 3.5 pces	(2 salle de bains)	Fr. 10'500.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces	(1 salle de bains – A0-2)	Fr. 5'500.- TTC par unité
Appartements 3.5 pces	(1 sdb / 1 WC – B0-2)	Fr. 8'500.- TTC par unité
Appartements 4.5 pces		Fr. 11'000.- TTC par unité
Appartements 5.5 pces		Fr. 11'000.- TTC par unité
Attiques(5.5 pces)	(2 sdb / 1 WC)	Fr. 14'400.- TTC par unité
Attique (4.5 pces)	(2 sdb)	Fr. 11'600.- TTC par unité
Locaux de bureaux/services		Fr. 6'000.- TTC

Electricité
Budget selon plans à disposition (prix brut):

Appartements 3.5 pces		Fr. 12'600.- TTC par unité
Appartement 3.5 pces	(type 2)	Fr. 11'000.- TTC par unité
Appartements 4.5 pces		Fr. 14'200.- TTC par unité
Appartements 5.5 pces		Fr. 14'200.- TTC par unité
Attiques (5.5 pces)		Fr. 17'000.- TTC par unité
Attique (4.5 pces)		Fr. 16'100.- TTC par unité
Locaux de bureaux/services		Fr. 13'900.- TTC

Revêtements de sols / murs
Budget fourniture uniquement :

Carrelage séjour, yc plinthes bois	Fr. / m2	55.-TTC
Carrelage salle de bains :	Fr. / m2	50.-TTC
Faïence :	Fr. / m2	50.-TTC
Entre-meubles :	Fr. / m2	60.-TTC
Parquet, yc plinthes bois :	Fr. / m2	65.-TTC
Dalle de jardin :	Fr. / m2	40.-TTC

REMARQUES

Garanties	Selon normes SIA Les garanties des appareils et installations sont fournies directement par les installateurs ou les fabricants. Les détails de construction peuvent être obtenus sur demande. Le présent descriptif fait partie intégrante du contrat de vente
Coût	Tous les montants indiqués dans le présent document incluent la TVA à 7.7%
Couleurs	Les couleurs des façades et des locaux communs seront étudiées et choisies par les architectes et le maître d'ouvrage.
Modifications	Pour des impératifs techniques, certaines modifications pourront intervenir durant la construction.

Auteurs du projet**arc architecture sàrl**

Cuenin Patrick | Technicien ET - Conducteur de travaux, Expert AIB
Roethlisberger Jean-Paul | Architecte HES, Expert valeurs officielles

Grand-Rue 62
2720 Tramelan

Tel. 032 486 80 60
Fax 032 486 80 69
E-mail info@arc-architecture.ch
 www.arc-architecture.ch