



Résidence Orchidée



MINERGIE

 Loreto 1
TRADING SION SA

4 immeubles résidentiels avec garages souterrains
Appartements de 2 à 4 pièces

Début des travaux au printemps 2017

MINERGIE



Av. de la Gare 14 - 1950 Sion
Tél. 027 346 08 81
www.loreto1-trading.ch
sion@loreto1-trading.ch

Le contenu de cette plaquette est non contractuel.
Les illustrations sont données à titre indicatif.
Le projet définitif peut être sujet à des modifications.

Brochure réalisée par www.cocooncreation.ch

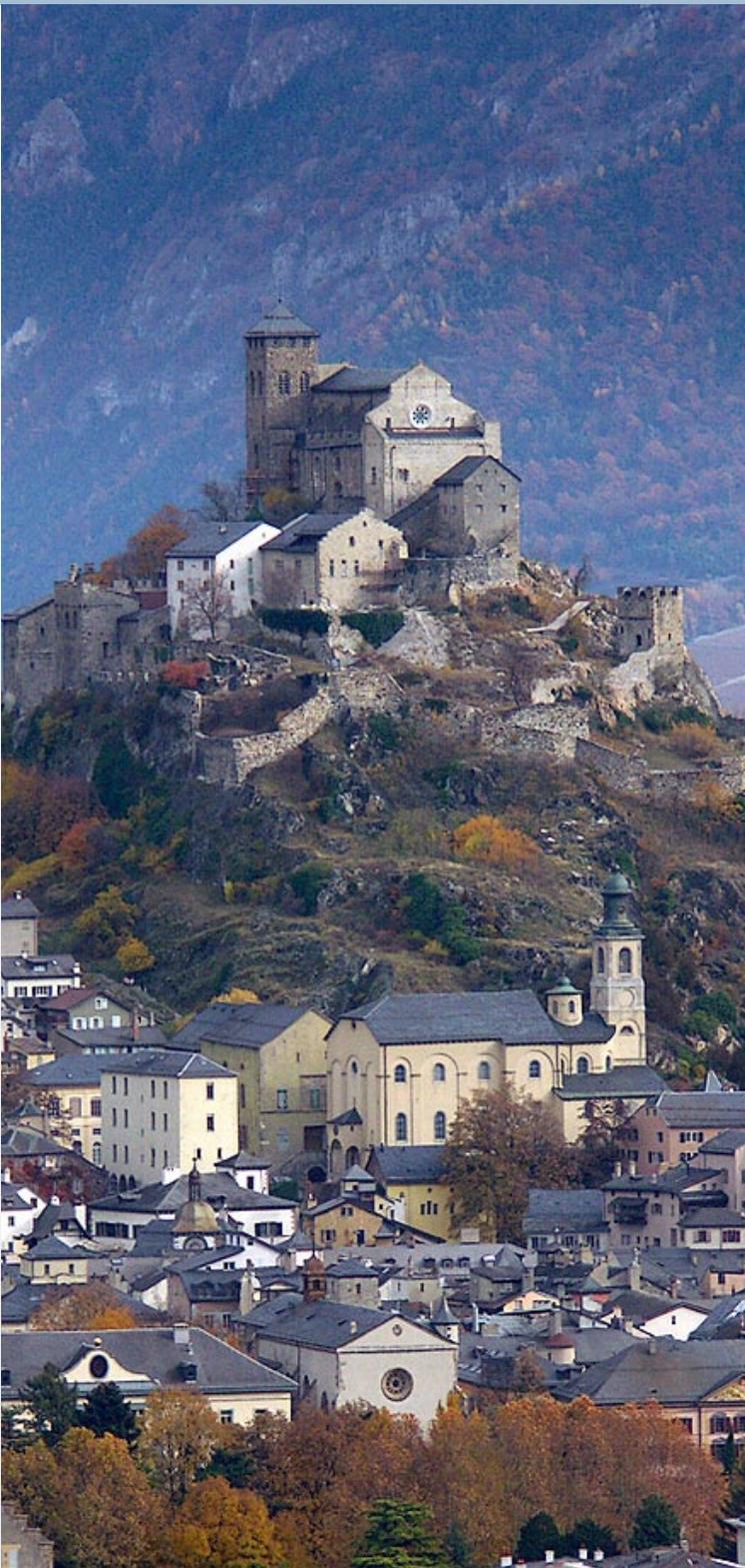
Plan de situation	6
La ville de Sion	7
Descriptif de qualité	9
Descriptif technique	10-13
Plan des aménagements extérieurs	20-21
Plan des parkings & sous-sols	22-23
Plans des étages - immeuble A	24-25
Plans des étages - immeuble B	26-27
Plans des étages - immeuble C	28-29
Plans des étages - immeuble D	30-31



Extérieur - vue depuis l'est







L'harmonie majestueuse qui s'en dégage capte le regard et en fait un lieu mythique où il fait bon vivre.

Sion se reconnaît de loin grâce à la silhouette de ses deux collines sur lesquelles se dressent fièrement deux de ses forteresses : Tourbillon et Valère.

Ces deux sentinelles veillent sur la capitale du Valais et sur ses 30'000 habitants. A Sion, passé et futur se côtoient au quotidien : une des plus anciennes villes de Suisse, forte de 7'000 ans d'histoire, est aujourd'hui le centre économique du Valais et un important nœud de communication, avec son propre aéroport international. Le Bourg fortifié de Valère abrite l'un des plus anciens orgues encore jouable au monde, datant du 15^e siècle.

Les nombreux monuments répartis dans la magnifique vieille ville, la zone de shopping, les récents aménagements urbains, modernes et conviviaux, en charmeront plus d'un. Partez à l'aventure dans la ville qui sent déjà le sud et découvrez son riche héritage historique en visitant l'un de ses musées.

Sion est nichée au cœur d'une des plus importantes régions viticoles de Suisse. Le vin blanc local, le Fendant, est célèbre. Pour l'irrigation des vignes et des champs dans cette vallée ensoleillée et sèche, il fallut creuser des canaux à flanc de montagne. Les randonnées le long de ces bisses dans les vignobles proches constituent une particularité du Valais.

Grâce à la plus grande gare routière de Suisse, qui vient d'être totalement réaménagée et à ses innombrables liaisons, accédez rapidement aux charmantes vallées du Valais. Sion est un point de départ idéal pour découvrir les villégiatures valaisannes d'été et d'hiver ainsi que les stations thermales proches. En hiver, Sion permet un accès rapide aux domaines skiables d'Anzère, de Crans-Montana, des 4 Vallées ou du Val d'Hérens.



Exemple d'aménagement intérieur

PRÉAMBULE

- Les bâtiments d'habitation et les parkings répondent aux exigences d'immeubles résidentiels de standing moyen à élevé.
- Les techniques constructives et les matériaux mis en œuvre dans les règles de l'art assurent une bonne durabilité de l'ouvrage et garantissent un entretien limité.
- Les bâtiments sont conformes au standard MINERGIE.
- Par les matériaux mis en œuvre et leur traitement, les immeubles présentent un aspect soigné et attractif.
- Les éléments comportant des variantes sont laissés au choix de l'architecte pour permettre l'évolution du projet en cours de construction.

NORMES & RÈGLES DE L'ART

- Les règles de l'art largement reconnues pour chaque corps de métier, sont appliquées.
- Le respect des normes SIA en général, des normes et directives spécifiques établies par les associations professionnelles sert de référence pour l'exécution de l'ensemble des travaux.
- Les prescriptions légales et autres directives émanant d'autorités publiques sont également prises en compte.
- L'accessibilité pour personnes handicapées est prise en considération. Les barrières architecturales limitant l'accessibilité aux appartements, locaux communs, caves et aux garages souterrains sont évitées.
- Pour tout élément de construction qui ne serait pas décrit avec suffisamment de précision ci-après, l'esprit général du descriptif et le degré de qualité et de confort défini pour l'ensemble seront déterminants pour le complément à apporter.

GÉNÉRALITÉ

Actions des séismes :

La structure des bâtiments est conçue pour résister aux actions des séismes, selon les normes SIA 260 à 267/2003, actions sur les structures porteuses.

Isolation thermique :

L'isolation thermique des bâtiments répond aux exigences du standard Minergie ainsi qu'aux exigences des normes SIA 180 (1999) et 380/1 (2009).

Isolation phonique :

L'isolation phonique répond aux exigences normales de la norme SIA 181 (2006) conformément à l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (OPB).

Sécurité :

- Un plan de fermeture règle l'accessibilité aux entrées, aux appartements et caves, aux locaux communs et au garage.
- Une variante pour une installation d'interphone avec commande d'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble depuis le hall des appartements permet de gérer les visites.
- Les portes palières sont équipées de serrures de sécurité tribloc.
- Un éclairage de sécurité et une signalisation sont installés selon les normes.
- Les postes incendie et extincteurs pour la lutte contre l'incendie sont installés selon les prescriptions en vigueur.

GROS-ŒUVRE

- Radiers de fondation des bâtiments et du garage enterré en béton armé.
- Murs du sous-sol contre terre en béton armé.
- Structure porteuse principale, murs et piliers, en béton armé.
- Cages d'escalier et d'ascenseur en béton armé.
- Rampes d'escalier en béton armé, revêtement des marches en carrelage et balustrades en serrurerie.
- Eléments en béton apparent : brut et variante avec glacis béton et bouche-pores, transparent avec effet égalisant.
- Dalles entre étages en béton armé, avec isolation phonique et thermique, et chape flottante.
- Dalles de toiture en béton armé, avec barrière de vapeur, isolation thermique, étanchéité, gravier ou dallettes de jardin et ferblanterie.
- Murs de façade en béton armé, avec isolation périphérique crépie.
- Murs de séparation entre appartements et/ou cage d'escalier, en béton armé, avec variante d'isolation phonique et doublage en carreaux de plâtre.
- Galandages intérieurs en carreaux de plâtre.
- Garde-corps des balcons, en serrurerie inoxydable, avec variante thermolaqué et variante en panneau de remplissage en verre sécurisé.
- Garde-corps de sécurité devant fenêtres de grande hauteur avec contrecœur inférieur en verre ou serrurerie.
- Fenêtres en PVC, triple vitrage, ponctuellement avec vantail oscillo-battant.
- Tablettes extérieures des fenêtres en alu éloxé ou pierre naturelle.
- Stores à lamelles 90 mm, orientables, en alu thermolaqué, avec variante pour motorisation ponctuelle store des séjours.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Communs :

- Tableau principal avec compteurs dans local technique au sous-sol.
- Tableau d'appartement dans l'armoire du hall d'entrée de l'appartement.
- Eclairage des communs : entrées d'immeubles et coursive, cages d'escalier et dégagements équipés de luminaires économiques, commandées par détecteurs de mouvements.
- Eclairage de sécurité et signalisation selon normes AEAI.

Appartements :

- Equipement confortable en prises électriques et points lumineux aux plafonds.
- Eclairage des salles de bain combiné avec les armoires de toilette et/ou points lumineux au plafond pour les grandes salles d'eau.
- Raccordement des appareils électroménagers de la cuisine.
- Raccordement téléphonique dans salon ou séjour.
- Raccordement télévision dans salon ou séjour.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE

- Production de chaleur pour le chauffage et la préparation d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur (PAC) air-eau, installée dans les locaux techniques communs.
- Distribution de chaleur par chauffage à rayonnement par le sol à basse température, avec répartition des consommations selon les millièmes PPE par appartement.
- Coffret de distribution pour chauffage par le sol dans l'armoire du hall d'entrée de l'appartement.



Exemple d'aménagement intérieur

INSTALLATION DE VENTILATION

Les immeubles sont équipés d'une installation de ventilation mécanique à double-flux avec récupération d'énergie, selon les standards Minergie.

- Les monoblocs sont installés sur la dalle de toiture.
- L'air frais est aspiré en toiture, filtré, puis réchauffé au travers d'un échangeur de chaleur.
- L'air pulsé est conduit dans des gaines techniques verticales vers des tubes noyés dans les dalles. Il est ensuite pulsé au plafond des chambres et du séjour.
- L'extraction se fait via des prises d'air dans les salles d'eau pour être ramené vers les monoblocs.
- Les hottes de ventilation des cuisines sont équipées de filtres à charbons actifs et fonctionnent selon le système de recyclage à circuit fermé, avec variante sur raccordement des gaines de ventilation.

INSTALLATION SANITAIRE

- Production d'eau chaude sanitaire par l'installation de chauffage avec PAC air-eau.
- Compteur d'eau principal par immeuble et sans compteurs individuels par appartement pour l'eau chaude sanitaire.
- Distribution principale d'eau chaude et froide, avec isolation thermique.
- Maintien en température des conduites d'eau chaude au moyen d'une circulation équipée d'une pompe fonctionnant sur horloge.
- Raccordement des appareils en tuyaux et raccords de type Pex.
- Appareils, robinetterie et accessoires de type standard, selon pré-choix et budget du chapitre « choix personnalisés » (p.14) :
 - baignoires et receveurs de douche en acier émaillé,
 - lavabos et cuvettes de WC en porcelaine vitrifiée blanche,
 - armoires de toilettes avec éclairage et prise rasoir,
 - parois de douche standard,
 - appareils, robinetteries et accessoires de type standard.
- Ecoulements des eaux résiduaires en PE Silent Geberit.

AGENCEMENT DE CUISINE

- Meubles en mélaminés, avec chants renforcés, teinte selon gamme fournisseur.
- Surface de travail en pierre naturelle et entre-meuble en carreaux de céramique.
- Appareils électroménager de qualité :
 - plan de cuisson vitrocéramique,
 - hotte de ventilation à recyclage en circuit fermé, filtre à charbon actif anti-odeur,
 - four,
 - lave-vaisselle,
 - armoire de réfrigération env. 200 l et congélation env. 70 l combiné.
- Budget pour furniture et pose des agencements de cuisine : voir chapitre « choix personnalisés » (p.14).

ASCENSEURS

- Entraînement électromécanique.
- Capacité 675 kg.
- Cabine accessible en fauteuil roulant.
- Portes télescopiques latérales à 2 vantaux.
- Système de sécurité intégré pour les appels d'urgence.

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS DES APPARTEMENTS

Plafonds :

- plafonds intérieurs : enduit au plâtre et peinture type mat à plafond et ponctuellement avec variante peinture émail pour les salles d'eau,
- plafonds des balcons : béton apparent traité au glacis transparent, avec effet égalisant.

Revêtements de paroi :

- appartement : crépi rustique à grain fin, 1 mm,
- salles d'eau : faïences toute hauteur, selon choix et budget à disposition,
- cuisines : faïences sur entre-meuble.

Budget pour revêtements de parois : voir chapitre « choix personnalisés » (p.14).

Revêtements de sol :

- hall, séjour, cuisine : carrelage selon choix et budget à disposition,
- chambres : revêtement de sol en stratifié, type pergo, avec variante parquet chêne multiplis collé,
- salles d'eau : carrelage selon choix et budget à disposition,
- balcons : carreaux de céramique ou variante résine, selon choix architecte.

Budget pour revêtements de sols : voir chapitre « choix personnalisés ».

Portes palières :

- EI30, ferrement de sécurité tribloc, panneau à âme pleine, phonique, double battue, peinture émail haute résistance ou finition stratifiée, poignées et entrées en acier inox.

Portes de communication intérieures :

- panneaux en aggloméré de 40 mm, à tubes creux, sur cadre, faux-cadre et embrasure, battue avec joint à lèvres silicone ou néoprène et clef à chiffre.

Armoires murales :

- faces en panneaux de bois aggloméré plaqué mélaminé,
- intérieur et rayons : mélaminé blanc.

De façon à autoriser chaque acquéreur à composer et à modeler les équipements de son futur logement, la promotion à effectué un choix de base permettant de définir une dotation par type de logement.

Des adaptations et modifications sans répercussion sur la structure des immeubles ou sur ses façades, ainsi que sur le planning général des travaux, peuvent faire l'objet de mise au point avec notre architecte.

Celles-ci seront devisées et feront l'objet d'un accord contresigné, pour exécution. Elles déclencheront, une fois acceptées, un décompte de plus ou moins-values sur la base des données chiffrées par les entreprises retenues. Elles donneront également droit à des honoraires complémentaires redevables directement par l'acquéreur.

INSTALLATIONS SANITAIRES

(fourniture et pose)

Fournisseur exclusif de la promotion, **GROUPE DECO-BAT SA, à Conthey.**

Appartement 2,5 pièces :

WC, lavabo, pharmacie, baignoire ou douche, selon plans architecte

CHF 3'000.- TTC

Appartement 3,5 pièces:

WC, lavabo, pharmacie, baignoire ou douche, selon plans architecte

CHF 4'500.- TTC

Appartement 4,5 et plus avec 2 pièces d'eau :

douche avec WC, lavabo, pharmacie / bain avec WC, lavabo, pharmacie, baignoire

CHF 7'000.- TTC

INSTALLATIONS CUISINES

(fourniture et pose)

Fournisseur exclusif de la promotion, **GROUPE DECO-BAT SA, à Conthey.**

Les agencements seront visibles à son exposition permanente.

Les dotations spéciales pour les agencements octroyées par le fournisseur exclusif de la promotion ont été proposées comme suit :

Appartement 2,5 pièces

CHF 5'000.- TTC

Appartement 3,5 pièces

CHF 8'000.- TTC

Appartement 4,5 pièces et plus

CHF10'000.- TTC



Exemple d'aménagement intérieur

REVÊTEMENTS DE SOLS

Le choix des carrelages et parquets se fera exclusivement auprès du fournisseur de la promotion, soit **GROUPE DECO-BAT SA, à Conthey**. Des échantillons pourront être visualisés auprès de son exposition permanente ou chez notre architecte.

Séjour, hall, cuisine :

- carrelage de sol et entre-meuble
 - plinthes, bois ou carrelage
- fourniture jusqu'à CHF 17.-/m² TTC (fourniture et pose CHF 75.-/m² TTC)
fourniture et pose jusqu'à CHF 12.-/ml TTC

Salles d'eau (sols et parois) :

- carrelage émaillé
- fourniture jusqu'à CHF 17.-/m² TTC (fourniture et pose CHF 75.-/m² TTC)

Chambres :

- revêtement de sol en parquet, type pergo
 - plinthes chêne assorties
- fourniture et pose CHF 56.-/m² TTC
fourniture et pose jusqu'à CHF 12.-/ml TTC

Loggias - balcons :

- résine époxy ou carrelage déterminé par la promotion,
- plafond en dalle béton armé brut.

REVÊTEMENTS DES PAROIS

Séjour, hall, cuisine

Crépi rustic blanc, grain fin 1 mm, structure négative

Chambres

Crépi rustic blanc, grain fin 1 mm, structure négative

PLAFONDS

Séjour, hall, cuisine et chambre

enduit au plâtre et peinture type mat à plafond, teinte blanc

Salle d'eau

enduit au plâtre et peinture émail, teinte blanc

En cas de modification la dotation de base sera celle offerte par l'adjudicataire.

CAVES

Chaque appartement dispose d'une cave au rez inférieur, avec prise d'alimentation 220V.

Sols en béton taloché, murs et plafond en béton ou maçonnerie brute.

Le cloisonnement des caves sera réalisé avec des parois fixes en bois, à claire voie.

Les surfaces murs et plafonds seront laissées brutes.

ÉCHÉANCIER

L'ensemble des choix des éléments de construction, ainsi que les demandes de modification ne doivent pas entraver l'avancement global des travaux et devront être faits de manière anticipée pour permettre une construction continue sans étape, selon les directives de la direction des travaux. Les acquéreurs seront avisés ultérieurement par la promotion de l'échéancier détaillé à respecter.

MODALITÉS DE PAIEMENT

L'acte d'achat sera instrumenté par notre notaire Me Philippe Loretan, av. du Ritz 33 à Sion.

Les échéances de paiement sont les suivantes :

- 20 % du montant figurant à l'acte à sa signature
- 30 % à la mise sous toit,
- 20 % à la réalisation des chapes,
- 20 % au terme de la réalisation du carrelage, agencement de cuisine posé,
- 10 % 10 jours avant la remise des clés qui s'effectuera sur présentation de l'avis de paiement.

CHOIX PPE, PLUS OU MOINS-VALUES

Les personnalisations feront l'objet d'un décompte de plus ou moins-values. Celui-ci se basera sur la configuration de base de la promotion et sur les présentes dotations.

En cas de personnalisation des appartements par rapport aux choix de base de la promotion un forfait de CHF 400.- HT sera dû à la direction des travaux pour la prise en main et le traitement du dossier, ainsi que des honoraires facturés conventionnellement à raison de 15 % sur le résultat du décompte des plus-values.

Des modifications importantes de la configuration du logement pourront de plus faire l'objet d'honoraires complémentaires pour la reprise des plans d'exécution facturés au tarif horaire de CHF 110.-/h HT.

Le décompte des plus ou moins-values sera présenté au plus tard 4 mois après la remise des clés.

RÉSERVES

La promotion se réserve le droit de procéder à des modifications et ajustements de détail du présent descriptif. Ceux-ci, le cas échéant, viseront à une amélioration technique, esthétique ou constructive et feront l'objet d'un avis par écrit aux acquéreurs.

Extérieur - vue depuis l'ouest



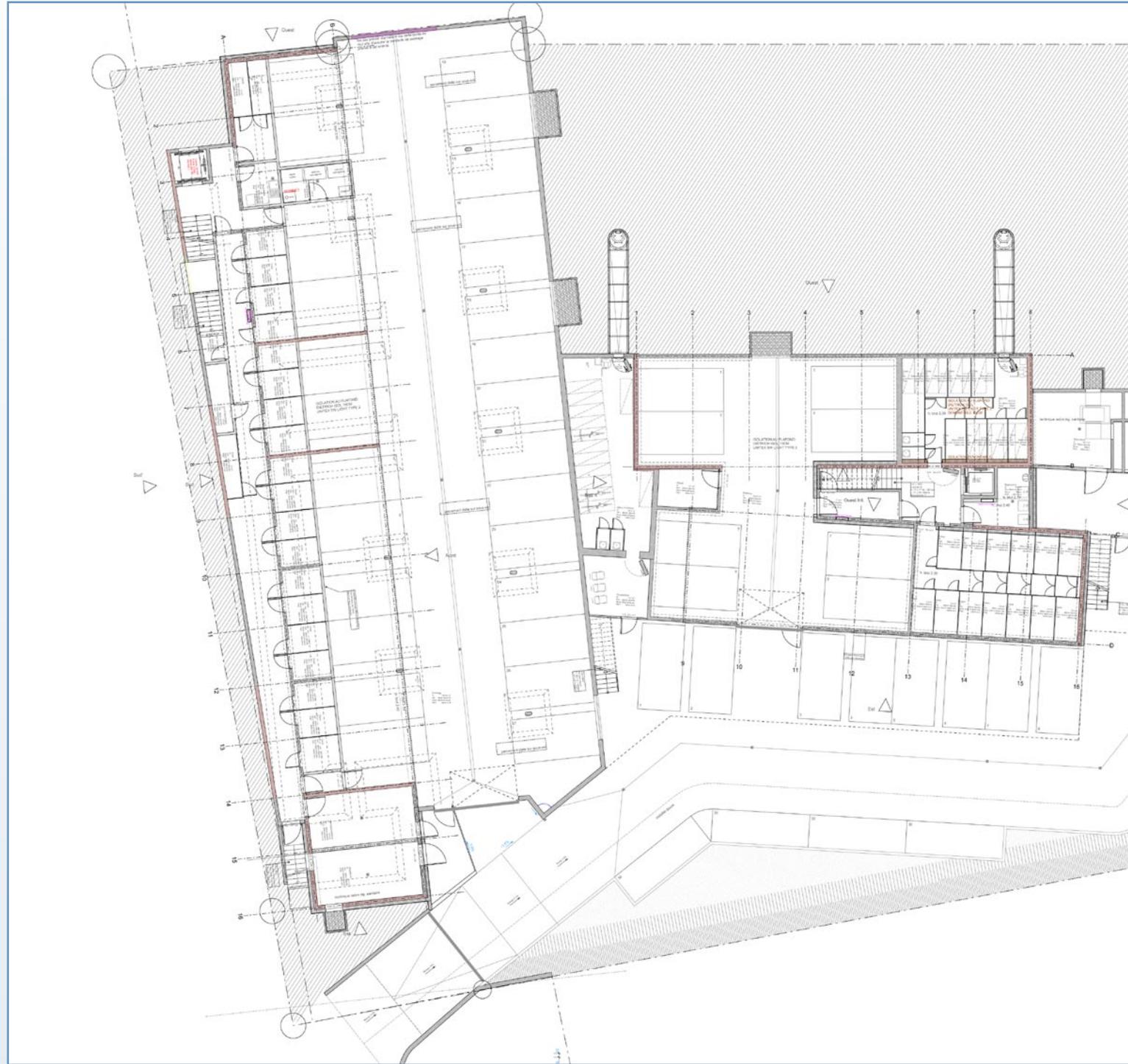


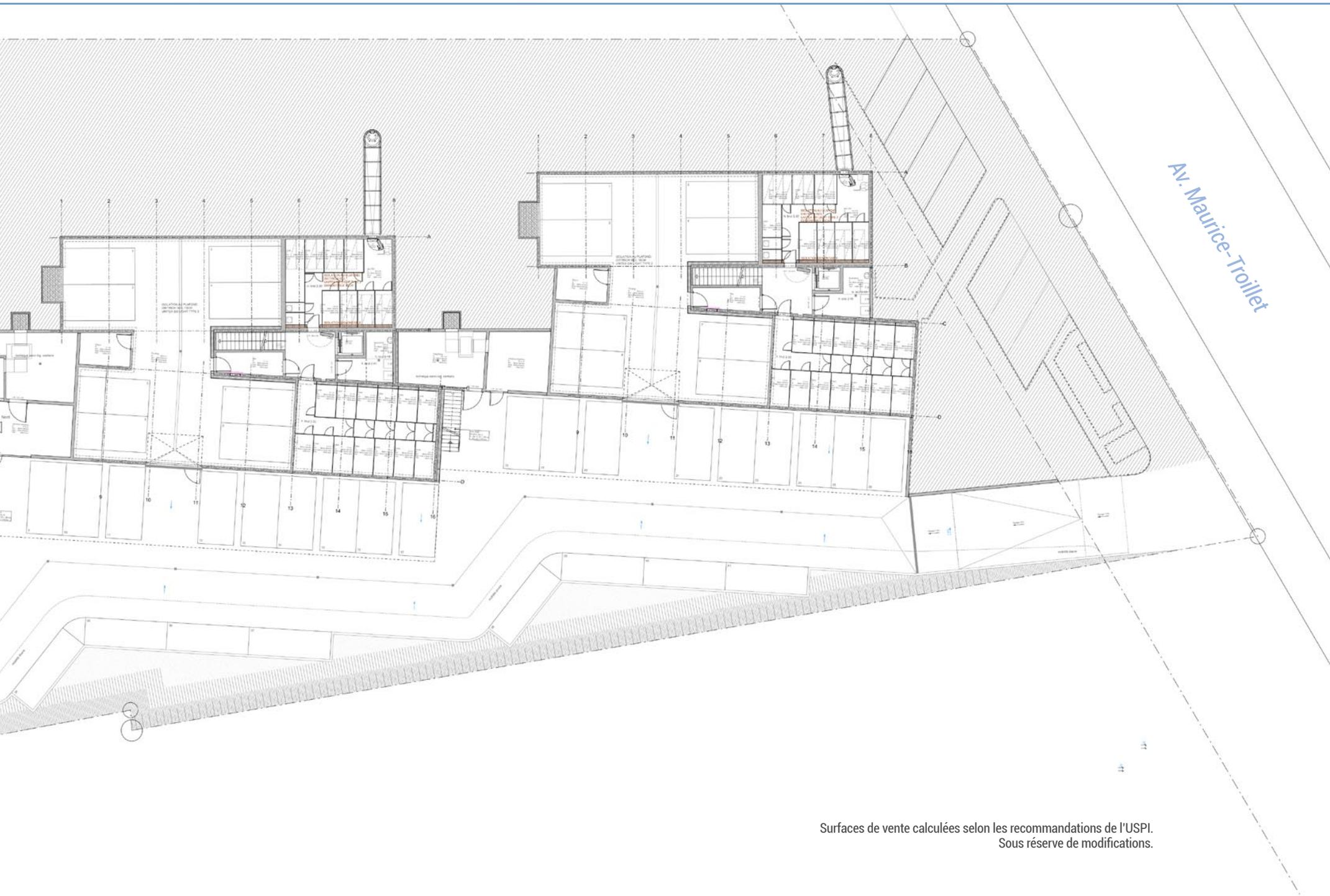
Plans des aménagements extérieurs





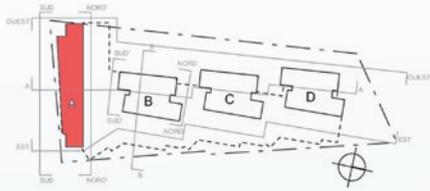
Plans des sous-sols & parkings



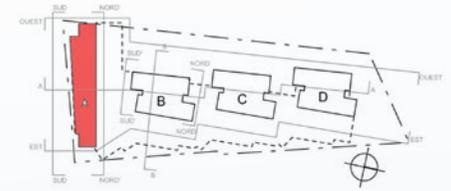


Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
Sous réserve de modifications.

Plans des étages - Immeuble A

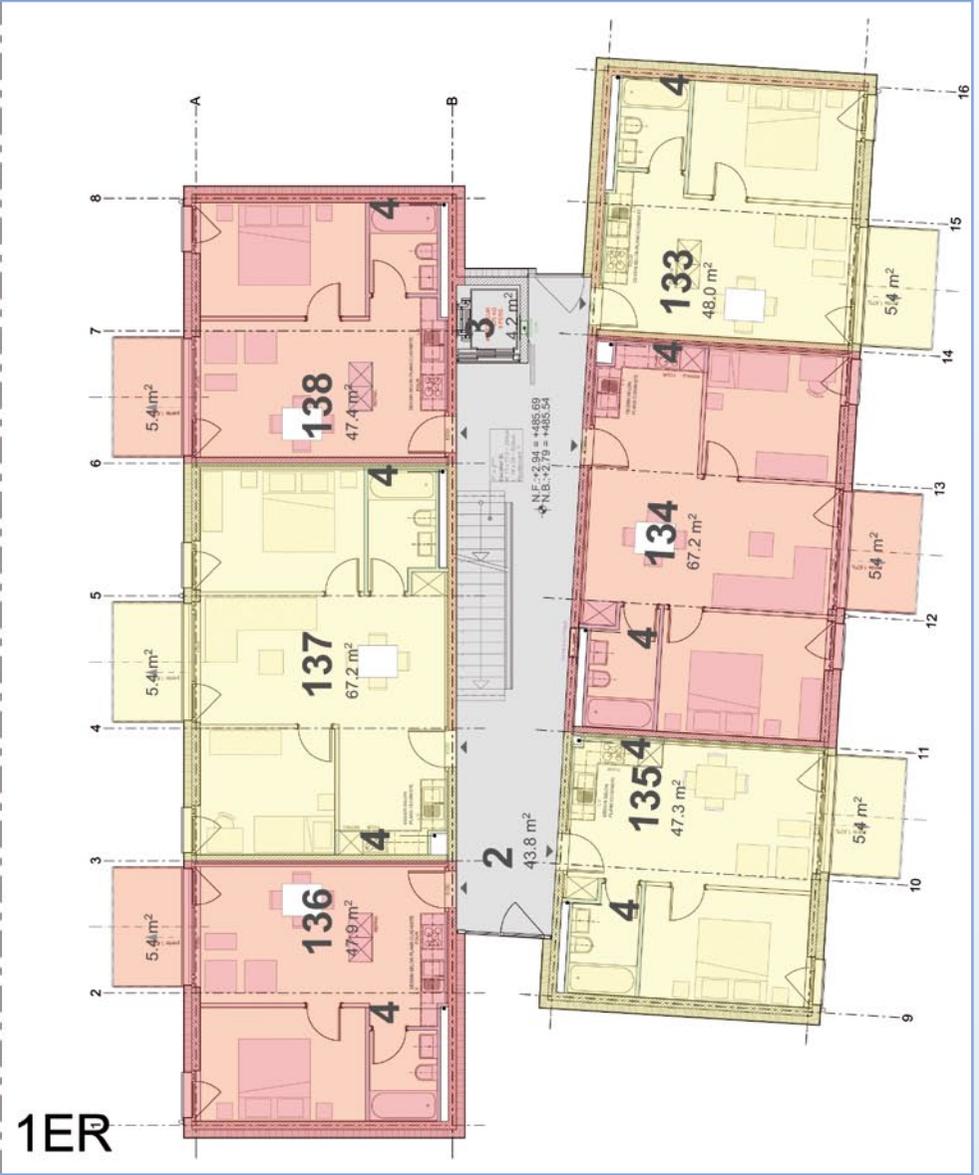


Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
Sous réserve de modifications.



Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
Sous réserve de modifications.

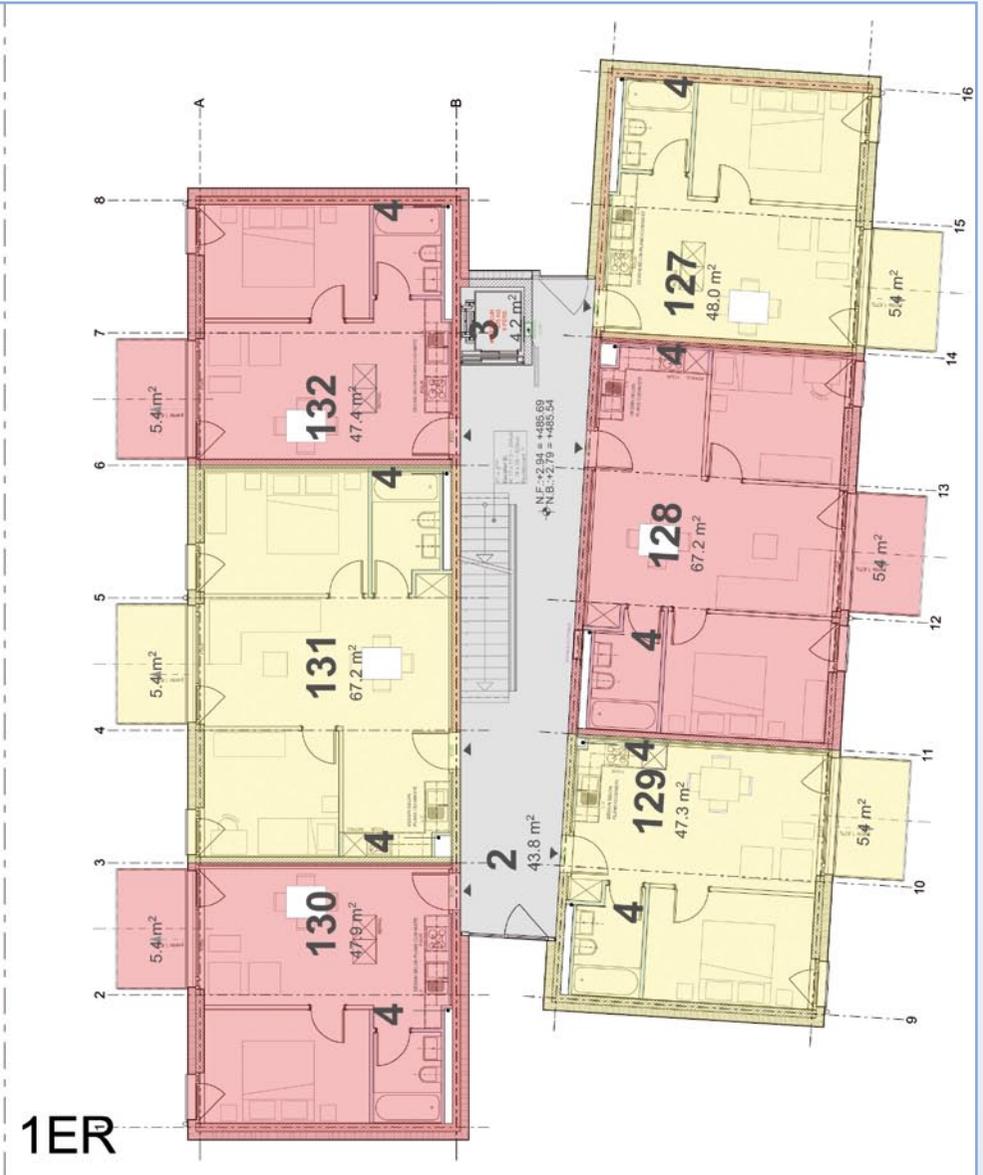
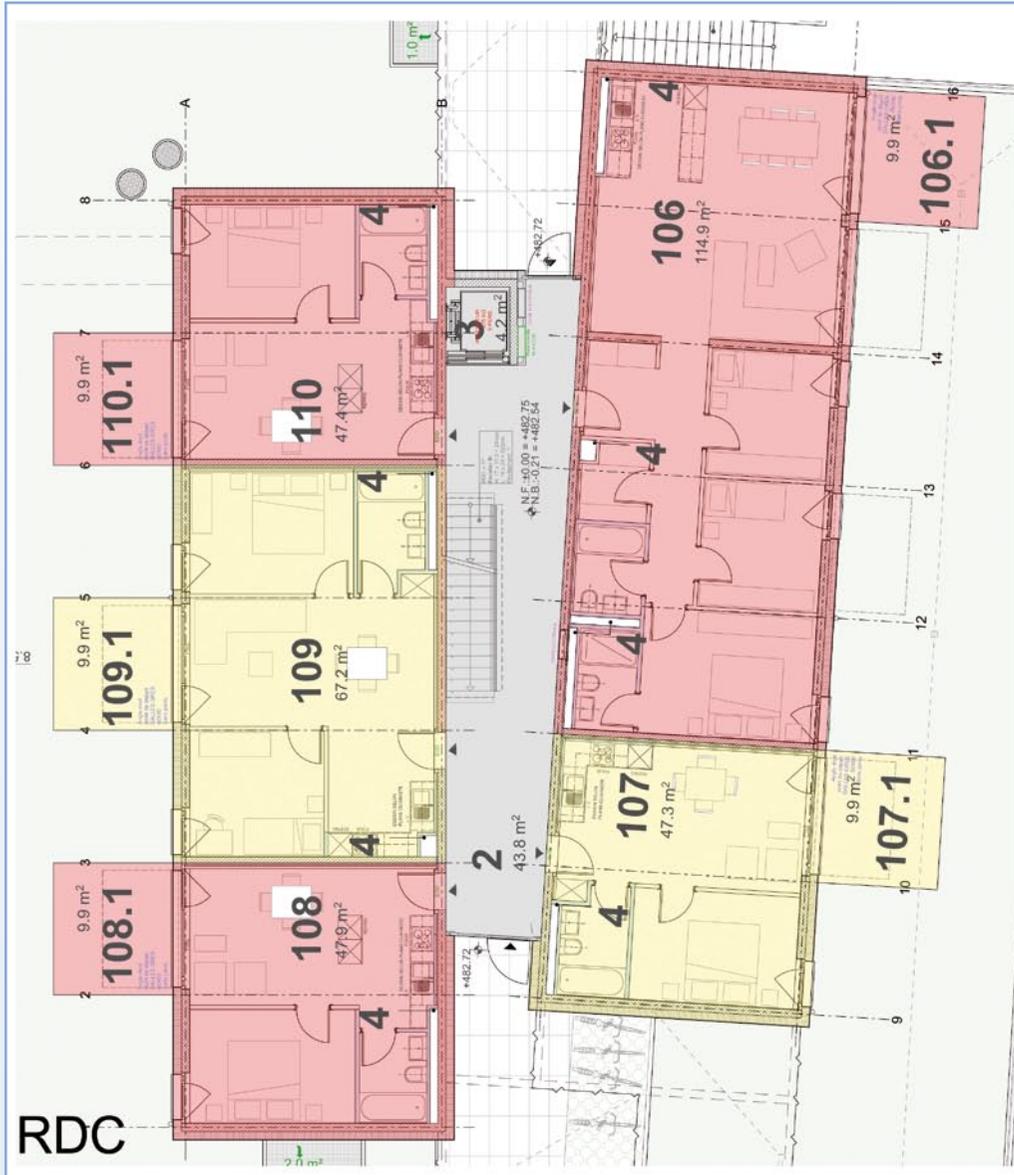
Plans des étages - Immeuble B





Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
 Sous réserve de modifications.

Plans des étages - Immeuble C





Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
 Sous réserve de modifications.

Plans des étages - Immeuble D





Surfaces de vente calculées selon les recommandations de l'USPI.
Sous réserve de modifications.



TRADING SION SA
Av. de la Gare 14 - 1950 Sion
Tél. 027 346 08 81

www.loreto1-trading.ch
sion@loreto1-trading.ch