

Ferme "Au Cœur du Village"

Rue de l'Eglise 40

1611 Le Crêt-près-Semsaies
(commune de la Verrerie)



Image illustrative et non contractuelle

Descriptif technique

Transformation de la ferme en 10 appartements PPE
avec parking souterrain

A DESCRIPTIF GENERAL DES TRAVAUX

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

11 Déblaiement, préparation du terrain

109 Assainissement du site

112 Démolition de l'ancienne habitation et rural nécessaire à la nouvelle construction

15 Adaptation du réseau de conduites existantes

151 Travaux de terrassement

Fouilles pour les canalisations, ainsi que pour les conduites d'électricité, d'eau, de téléphone et multimédia y compris remblayage.

152 Canalisations

Eaux usées (système séparatif) en tuyaux PVC du bâtiment jusqu'au collecteur communal existant.

Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores inclus.

Eaux claires.

Conduites en PVC à partir des colonnes de chute jusqu'au collecteur communal.

Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores inclus.

153 Electricité

Gaines polyéthylènes pour l'alimentation à partir du réseau public.

Gaines polyéthylènes pour le téléphone et la télévision selon les prescriptions locales.

155 Eau

Alimentation en eau potable à partir du réseau public selon prescriptions locales.

19 Honoraires

Tous les honoraires pour la conception et la direction des travaux, ingénieurs civils, ingénieurs spécialisés, entreprise générale.

2 BÂTIMENT

20 Excavation

201 Fouille en pleine masse

201.1 Terrassement et travaux de remblayage

Fouille en pleine masse jusqu'au niveau des fondations, radiers, etc.

Mise en dépôt partiel sur le chantier pour réutilisation ultérieure.

Evacuation des excédents à la décharge publique.

Remblayage contre terre après la finition du gros-œuvre.

21 Gros-œuvre 1

211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

211.0 Installation de chantier

Installation du chantier nécessaire pour l'exécution des travaux.

211.1 Echafaudages

Echafaudages de façade, échafaudages de sécurité nécessaires à l'exécution des travaux.

Selon directives de la SUVA.

- 211.3 Fouilles en rigole
Excavation de sur profondeurs à partir du fond de fouille, pour fondations isolées ou filantes.
Mise en dépôt des déblais à proximité.
Fouilles en rigole pour les conduites d'alimentation et canalisations, y compris remblayage.
- 211.4 Canalisations
Canalisations en système séparatif selon les prescriptions des autorités, y compris toutes les conduites puits et regards nécessaires.
Eaux usées et eaux pluviales en tuyaux PVC selon prescriptions.
Rétention selon exigences de la commune.
- 211.5 Travaux en béton et béton armé
Fondations du bâtiment :
Selon les exigences statiques et les indications de l'ingénieur civil.
En béton armé.

Dalles :
Béton armé.
Dimensionnement selon l'ingénieur civil.

Murs extérieurs :
Béton armé ou briques selon indications de l'ingénieur civil conformes aux normes sismiques en vigueur.
- 211.6 Travaux de maçonnerie
Cloisons dans les caves :
En béton armé ou murs en briques ciment, maçonneries à joints affleurés et cloisons légères bois.

Façades / allèges :
Façades travaillées en façades compactes.
1 ou 2 couches de maçonnerie en briques de terre cuite, en ciment ou en béton armé.

Murs de séparation des appartements :
Maçonnerie en béton ou en brique plot plein.

Cloisons dans les appartements partie ancien rural :
Maçonnerie en briques terre cuite ou béton.

Travaux annexes :
Chape ciment ou liquide sur tous les sols selon plans et coupes.
Tous les travaux restant nécessaires à la bonne exécution de la maçonnerie.
Déplacement, construction et fermeture de cavités, fermetures provisoires, piquage et crépissage, forage, etc.
- 212 Construction préfabriquée en béton
Rampes d'escalier.
- 214 Travaux de charpente
Charpente de toiture en bois composé de chevrons non visible, pannes et sablières, isolation selon bilan énergétique, sous-toiture, couverture en tuile et lames intérieures au choix du constructeur et selon les exigences du SBC.

Dans l'ancienne habitation :
Dalle mixte en bois avec plafond bois apparent, parois de séparation des pièces en construction bois isolées, idem pour l'isolation intérieure des façades avec doublage en lames selon exigence des biens culturels.

22 Gros-œuvre 2

221 Fenêtres / portes extérieures

Fenêtres et portes-fenêtres :

En bois.

Vitrage isolant valeur $U_g = 0.7$ (vitrage triple).

Ouverture selon plan d'architecte.

Minimum 1 fenêtre oscillo/battante par local.

221.6 Portes extérieures en métal

Porte d'entrée principale :

Cadres et battants en métal, thermolaqué.

Vitrage isolant avec joints, fermeture à cylindre avec interphone.

222 Travaux de ferblanterie

Ferblanteries requises en cuivre.

224 Travaux de couverture

Charpente bois

Chevron selon plan de charpentier

Sous-toiture

Contre-lattage

Lattage tuile

Étanchéité des balcons, en bitume Polymère EP5, revêtement au choix du constructeur, évacuation d'eau.

225 Jointoiement

A l'extérieur :

Mastic 2 composants pour tous les joints de séparation et pour les changements de matériaux, si nécessaire.
Garanties selon normes.

A l'intérieur :

Dans les salles de bains, par exemple : joints d'étanchéité à base de silicone.

Garanties selon normes.

Protection incendie :

Isolations pour la protection contre l'incendie : selon prescriptions de l'ECAB.

Joints :

Joints de dilatation et joints de travail souterrains, étanchéité au moyen de bande de bitume polymère collée.

226 Crépissage de façades

Crépis synthétiques ou minérale de base sur maçonnerie, grains à définir.

Peinture d'apprêt selon spécifications du fabricant.

Tous les raccords et fermetures, les couches intermédiaires et renforcements pour les fixations selon les directives du système.

Doublage en bois des façades selon plan d'architecte 1:50 comprenant le lattage technique, isolation et les lames de bois posées verticalement ou horizontalement selon les exigences du SBC.

228 Fermetures extérieures

Stores à lamelles selon plan d'architecte :

Lamelles 80-90 mm de largeur, avec commande électrique pour tous les stores.

Pas de store dans les WC-bain (verre opaque).

Volet en bois selon plan d'architecte :

En bois peint au choix du promoteur, exécution et position selon exigence des biens culturels.

Stores en toile :

Pas de store en toile.

23 Installations électriques

231/232 Installations courant fort

Tableaux :

Alimentation de chaque appartement depuis le tableau principal.

Distribution principale dans les locaux techniques au sous-sol.

Distribution secondaire des appartements avec tableau comprenant disjoncteurs de sécurité (FI) et multimédia dans chaque appartement.

Panneaux solaires photovoltaïques :

Installation en toiture, optimisée pour une autoconsommation électrique au profit des zones communes et de chaque appartement.

Installations :

Alimentation depuis le tableau principal à celui des appartements.

Installation de lumière, force et chaleur.

Installation noyée sauf pour les murs des caves.

Entrée d'appartement :

1 tableau divisionnaire.

1 interphone et ouverture porte entrée principale.

Point lumineux au plafond (type spots encastrés) commandés par interrupteur/prise (nombre de spots selon plans électriques et grandeur d'appartement).

Meuble cuisine :

Raccordement pour le plan de cuisson.

Raccordement pour la hotte.

Raccordement pour le lave-vaisselle.

Raccordement pour le réfrigérateur-congérateur combiné.

Raccordement pour le four.

Raccordement pour un point lumineux sous-meuble cuisine commandé par interrupteur (luminaire à fournir par le cuisiniste).

Prise triple pour les accessoires de cuisine près de la surface de travail.

1 prise micro-ondes.

Cuisine :

Point lumineux au plafond avec interrupteur (spots LED selon plan électrique).

Prise sous interrupteur.

Séjour / Espace repas :

Raccord pour plafonniers, commandés par interrupteur/prise.

2 prises triples dont une commandée.

1 prise TV.

1 prise TT double (RJ45).

Chambre parentale :

Raccord pour plafonnier, commandé par interrupteur/prise.

2 prises triples dont une commandée.

1 prise TV.

1 prise TT double (RJ45).

Chambres :

Raccord pour plafonnier, commandé par interrupteur/prise.

2 prises triples dont une commandée.

1 prise boîte vide multimédia.

WC/douche et WC/bain :

Point lumineux au plafond avec interrupteur (1 spot LED).
Prise sous interrupteurs.
Eclairage incorporé dans armoire de toilette avec prise.
Prise pour machine à laver et sécher le linge.

Prise pour machine à laver et sécher le linge, selon plan d'architecte.

WC séparé app 0.01 :

Point lumineux au plafond avec interrupteur (1 spot LED).
Prise sous interrupteur.

Economat app 0.01:

Point lumineux au plafond avec interrupteur.
Prise sous interrupteur.

Balcon ou terrasse :

Prise étanche 1 x 230V.
Eclairage par plafonnier ou applique.

Communs :

Eclairage général dans la cage d'escalier.
1 prise dans la cage d'escalier à tous les 2 étages.
Eclairage général dans les locaux du rez inférieur et à l'extérieur sur détecteur ou minuterie.
1 prise par cave sur le compteur de l'appartement correspondant.
Installation dans le parking souterrain pour le pré-équipement des places de parking en borne de recharge électrique (borne non comprise).

Lustrerie :

Les luminaires sont prévus dans :
Toutes les caves au plafond.
Tous les corridors, balcons et terrasses, applique ou plafonnier.
Bains/douche, éclairage incorporé dans l'armoire de toilette.
Cuisines, éclairage sous meubles hauts.

236 Installations courant faible

Installations techniques :

Alimentation et commande des installations techniques selon le descriptif des locaux.
Armoires de distribution et de commande pour l'installation de chauffage et de ventilation.

Installation téléphonique et TV :

Raccordement au réseau local de télécommunication disponible.

Interphone :

Sonnerie et dispositif d'interphone avec ouvre-porte télécommandé pour la porte d'entrée principale par appartement.
Poussoir ouvre-porte dans l'appartement.

24 Installation de chauffage/ventilation**Données techniques :**

Les bases pour le calcul des coûts de chauffage se réfèrent aux normes SIA et aux prescriptions locales.

242 Apport de chaleur

Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sont assurées par la pompe à chaleur avec sondes géothermiques placées dans le terrain.

Isolation des conduites avec une coquille de mousse dure PIR et un habillage en PVC. Epaisseur de l'isolation selon les prescriptions générales sur l'énergie.

Les conduites à l'intérieur des constructions (perçement, gaines, murs, sols, etc.) sont isolées avec des coquilles flexibles.

243 Distribution de chaleur

Le chauffage des locaux se fait au moyen d'un chauffage par le sol.

Dans chaque appartement sera installé un répartiteur de chauffage par le sol. Pas de compteur de chaleur pour une puissance de chauffe inférieure à 20 watts au m². Les thermostats sont placés dans toutes les pièces de vie.

244 Installation de ventilation

Locaux humides :

Installation d'extraction de l'air en toiture pour toutes les salles d'eau, elles sont équipées d'un ventilateur individuel équipé du détecteur d'humidité et minuterie. La commande du ventilateur est combinée avec l'interrupteur lumière.

Cuisines :

Hotte de ventilation à circuit fermé comprenant l'intégration d'un filtre anti-odeur PlasmaMade, nouvelle technique de désodorisation novatrice de la marque WESCO ou similaire.

246 Rafraichissement

L'installation de chauffage et sa distribution par le sol est conçu pour rafraîchir les pièces en été.

25 Installation sanitaire

251 Appareils sanitaires

Nombre et disposition selon le descriptif des locaux.

Exécution standard en céramique, couleur blanche.

Robinetterie chromée. Choix selon liste déposée chez notre fournisseur d'appareil

Local technique :

1 bac à laver avec batterie murale.

1 arrosage extérieur.

Rangement :

1 bac à laver avec batterie murale.

WC séparé app 0.01 :

WC suspendu avec réservoir de chasse.

1 porte-rouleaux papier WC.

1 siège WC amovible, abaissement automatique.

Lavabo meuble avec mélangeur.

1 miroir.

WC/bains :

1 baignoire en acier émaillé.

Mélangeur mural avec tuyau et douche à main.

WC suspendu avec réservoir de chasse.

1 porte-rouleaux papier WC.

1 siège WC amovible, abaissement automatique.

Lavabo meuble avec mélangeur.

1 armoire toilette avec miroir, éclairage et prise rasoir.

WC/Douche :

1 receveur de douche en acier émaillé pour les douches selon plans.

1 mélangeur mural yc flexible et pomme de douche.

1 cabine de douche pour les douches selon plans.

1 glissière de douche.

1 barre à linge.

1 porte-savon.
WC suspendu avec réservoir de chasse.
1 porte-rouleaux papier WC.
1 siège WC amovible, abaissement automatique.
Lavabo meuble avec mélangeur.
1 armoire toilette avec miroir, éclairage et prise rasoir.

Selon plan d'architecte, installation pour 1 colonne machine à laver et sèche-linge.

252 Eau chaude
Production d'eau chaude centralisée.
Compteur par appartement avec lecture centralisée dans local technique via un système BUS.

254 Conduites sanitaires
Eau froide et chaude :
Nourrice de distribution dans le local technique au rez inférieur.
Réseau de distribution.
Distribution secondaire (appartement) avec le système « Sanipex » ou similaire.
Compteur par appartement avec lecture dans local technique pour eau froide et eau chaude.

Conduites d'écoulement :
Conduites d'écoulement des eaux usées en tuyaux PE, raccordées aux canalisations.

255 Isolation
Conduites d'eau froide, eau chaude et écoulement des eaux usées :
Toutes les conduites sont isolées contre l'eau de condensation et la perte de charge.

258 Installation de la cuisine
Voir budget

26 Moyens de transport

261 Ascenseurs
1 ascenseur.
Commande avec dispositif d'arrêt en douceur.
Charge utile 8 personnes ou 630 kg.
Vitesse 1.00 m./s.
Accessible pour chaises roulantes.
Cage en béton armé.
Commande à l'aide de platine à boutons avec rappel en cas d'incendie.
Cabine normalisée.
Exécution standard du fabricant.
Portes palières en tôle d'acier à peindre.

27 Second-œuvre 1

271 Travaux de plâtrerie dans la partie ancien rural
Murs :
Salon et salle à manger, cuisine, chambre à coucher, chambre d'enfant, corridor, ainsi que cages d'escaliers :
Enduit de finition, ribé, grains 1.00 mm, blanc.
Salles de bain :
Enduit prêt à recevoir les carreaux.
Plafonds :
Dans tous les locaux sauf dans les caves, local électrique, vélos, rangement et technique.
Peinture mate.
Peinture satinée dans locaux sanitaires.

Travaux de plâtrerie dans la partie ancien habitation

Murs :

Salon et salle à manger, cuisine, chambre à coucher, chambre d'enfant, corridor.

Certaines surfaces en parois Fermacell avec enduit de finition ribé, grain 1,00 mm, blanc, ainsi que certaines surfaces en boiseries en bois de type ancien, selon exigences, accord et validation du SBC.

Plafonds :

Plafond en bois dans l'ancienne habitation ainsi que dans les appartements des combles, et plafonds peints en blanc dans les appartements inférieurs de l'ancien rural.

Le choix du bois se fait selon les exigences et avec l'accord et la validation du SBC.

272 Travaux de serrurerie

Eléments normalisés :

Installation de boîtes à lettres : en alu, thermo laquées installées selon les directives de la Poste.

Travaux de serrurerie :

Rampes d'escalier avec main-courante en inox.

Porte d'entrée extérieure.

Porte de parking basculante et motorisée.

273 Travaux de menuiserie

Portes intérieures d'accès pour : parking, local technique, local électrique, caves, local vélos et rangement :

Portes en applique à peindre.

Vantail mi-lourd épaisseur 40mm à peindre.

Serrure à cylindre selon plan de fermeture.

Porte accès appartements :

Cadre en applique.

Vantail de portes phoniques, valeur anti-bruit 40 db A.

Exécution panneau lourd à peindre.

Porte EIAI 30.

Serrure à cylindre selon plan de fermeture.

Judas de surveillance.

Portes de communication :

Huisserie bois finie d'usine.

Vantail exécution panneau mi-lourd fini d'usine.

Serrure avec clé.

Exécution en blanc selon gamme standard du fournisseur choisi par le constructeur.

Armoires :

Armoire garde-robe à l'entrée en panneaux mélaminés, portes battantes et étagères réglables. Exécution en blanc selon gamme standard du fournisseur choisi par le constructeur. Trappe d'accès en dos d'armoire ou en fond pour accès aux collecteurs.

275 Fermetures

Cylindre selon plan de fermeture.

4 clés par appartement, utilisables pour la porte d'entrée, la boîte aux lettres, l'appartement, la cave et le parking.

28 Second-œuvre 2

281 Revêtements de sol

281.0 Chapes

Chapes flottantes dans toutes les pièces du rez-de-chaussée au dernier étage.

Isolation contre les bruits d'impacts et isolation thermique selon bilan énergétique.

Bandes de rives le long des murs.

281.1 Revêtements de sol sans joint

Revêtements en ciment taloché dans toutes les caves.

- 281.2 Revêtement de sol en bois
Parquet collé (selon budget).
Destination : chambres à coucher.
Plinthes en bois.
- 281.6 Revêtement de sol, carrelage
Carreaux en céramique dans les cuisines, salons, salles à manger (plinthes en bois), cages d'escaliers (plinthes carrelage), salles de bains, WC, douches, hall.
Les joints garnis de mastic doivent être entretenus et sont de ce fait exclus de la garantie selon normes SIA 118/248.
- 282 Revêtements de parois
- 282.4 Revêtement des murs, carrelage
Carreaux céramiques dans les salles de bain et salles de douches, (hauteur jusqu'au plafond).
Carreaux céramiques entre meubles de la cuisine.
- 285 Travaux de peinture
Peinture des portes palières et portes intérieures d'accès pour : parking, local technique, local électrique, caves, local vélos et rangement.
Parties métalliques : couche de fond et enduit de finition ou thermolaquage.
- 286 Assèchement du bâtiment
Si nécessaire.
- 287 Nettoyage du bâtiment
Nettoyage des gravats si nécessaire.
Nettoyage du bâtiment après finition des travaux.

29 Honoraires

Tous les honoraires pour l'architecte, l'ingénieur civil, les ingénieurs spécialisés, (CVSE, etc.).
La Direction des travaux et l'Entreprise générale.

4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

40 Mise en forme du terrain

- 401 Terrassement
Mise en profil de la terre brute et de l'humus.

41 Constructions

- 411 Travaux de maçonnerie
Canalisation et conduites d'alimentation selon nécessité.
Tuyaux en attente pour le raccordement du bâtiment.

42 Aménagement des espaces verts

- 421 Travaux du jardinier
Base :
Plan d'implantation et selon les exigences et avec l'accord et la validation du SBC.

Chemins d'accès piétons/ places :
Sol en pavés béton filtrants ou au choix du constructeur.

Chemins d'accès voiture :
Revêtement bitumineux.

Plantations :

Aménagement des surfaces.
Engazonnement, 1^{ère} coupe incluse.
Buissons et plantes au choix du constructeur.
Espace de jeux.

Potagers :

Engazonnement prévu, zone disponible selon implantation des plans de vente, droit d'utilisation selon règlement de l'administration PPE.

44 Installations**443 Installations électriques**

Selon concept et au choix du constructeur

445 Installations sanitaires

Raccordement de l'arrosage des espaces verts isolés contre le froid.
Partie commune : 1 robinet à proximité de l'entrée sud-est.
Appartements 0.01, 0.02 et 1.03 : 1 robinet en façade côté de la terrasse.

45 Conduites de raccordement au réseau**452 Canalisations**

Raccordements pour l'électricité, l'eau, le téléphone ainsi que multimédia.

46 Petits tracés

Selon demande de permis de construire.

460 Routes et places

Aménagement des chemins d'accès au bâtiment.
Tous les travaux d'aménagement, inclus toutes les bordures, rigoles et puits nécessaires, ainsi que le drainage.

49 Honoraires

Tous les honoraires pour l'architecte, l'ingénieur civil, les ingénieurs spécialisés/concepteurs des espaces verts, la direction des travaux et l'entreprise générale.

5 FRAIS SECONDAIRES**51 Permis et taxes****511 Autorisations, gabarits, taxes**

Permis de construire, mise à l'enquête.

512 Taxes de raccordement

Canalisation EU, Electricité, eau, TV, Abri PC.

53 Assurances**531 Assurance pour travaux en cours**

Avec valeur progressive au cours de la construction.

532 Assurances spéciales

Assurance RC, assurance constructions.

Remarque :

Les choix concernant les parties communes, les façades, l'aménagement extérieur et tout élément situé en dehors des appartements relèvent exclusivement de la décision du promoteur ou du constructeur. Ils seront définis en fonction du concept du projet ainsi que des exigences des services des biens culturels (SBC), auxquelles nous sommes tenus de nous conformer, entre autres, et ne pourront faire l'objet d'aucune contestation de la part des futurs acquéreurs.

B BUDGET

Si les cuisines, sanitaires, appareils, carrelage, parquet, colonne de lavage, etc. ne sont pas commandés auprès de nos fournisseurs, une participation de 10% sera déduite des montants accordés par le constructeur.

Sols et murs

Sols

Carrelage appartements	(fourniture jusqu'à 60/60cm)	CHF	55.00/m ²	TTC
Locaux sanitaires	(fourniture jusqu'à 60/60cm)	CHF	55.00/m ²	TTC
Entre-meubles cuisine	(fourniture jusqu'à 60/60cm)	CHF	55.00/m ²	TTC (sans décor)
Plinthes bois	(fourniture et pose)	CHF	15.00/m ¹	TTC
Parquet	(fourniture et pose)	CHF	120.00/m ²	TTC

Murs

Crépi de finition ribé, grains 1.00 mm, blanc.	CHF	14.50/m ²	TTC
Faïences (fourniture)	CHF	55.00/m ²	TTC (sans décor et frise)

Attention plus-value de pose pour : Format de carrelage supérieur à 60/60 cm, carrelage rectifié, frise, etc.

Agencements de cuisines chez notre fournisseur Ecosa SA

5 ½ pièces / app0.01	CHF 27'000.00	TTC
4 ½ Pièces / app0.02	CHF 27'000.00	TTC
2 ½ Pièces / app1.01 ; 1.02 ; 2.01 ; 2.02	CHF 22'000.00	TTC
3 ½ Pièces / app1.03	CHF 22'000.00	TTC
4 ½ Pièces / app2.03 ; 2.04	CHF 24'000.00	TTC
3 ½ Pièces / app3.01	CHF 23'000.00	TTC

Installations sanitaires, appareils (fourniture)

Appareils (fourniture) selon liste déposée chez le fournisseur selon choix du constructeur.

Budget pour appartement de

5 ½ pièces / app 0.01	CHF 20'316.00	TTC
4 ½ Pièces / app 0.02	CHF 15'075.35	TTC
2 ½ Pièces / app 1.01	CHF 9'174.75	TTC
2 ½ Pièces / app 1.02 ; 2.01 ; 2.02	CHF 8'146.20	TTC
3 ½ Pièces / app 1.03	CHF 8'146.20	TTC
4 ½ Pièces / app 2.03 ; 2.04	CHF 17'376.65	TTC
3 ½ Pièces / app 3.01	CHF 9'469.55	TTC

Colonne de lavage

De marque Miele au choix de constructeur	CHF 3'000.00	TTC
--	--------------	-----

Cellier app 0.01

Pour aménagement au choix du client	CHF 2'500.00	TTC
-------------------------------------	--------------	-----