

dossier de vente  
immeuble rue carbaccio 1, sion



## situation géographique

le bâtiment se trouve sur la parcelle 374, au cœur de la vieille-ville de sion, sur la rue du grand-pont, principale rue commerçante semi-piétonne de la ville.

il se trouve à proximité de toutes les commodités :

- nombreux restaurants et commerces
- à 180 m de la migros du ritz, à 500 m de la coop et de manor.
- à 150 m du parking de la cible, à 300 m de celui de la planta.
- à 500 m de l'école de gravelone.
- à 180 m de la poste du nord.
- à quelques mètres de l'arrêt de la navette autonome qui mène à la gare.
- à 900 m de la gare cff soit 10 minutes à pied.

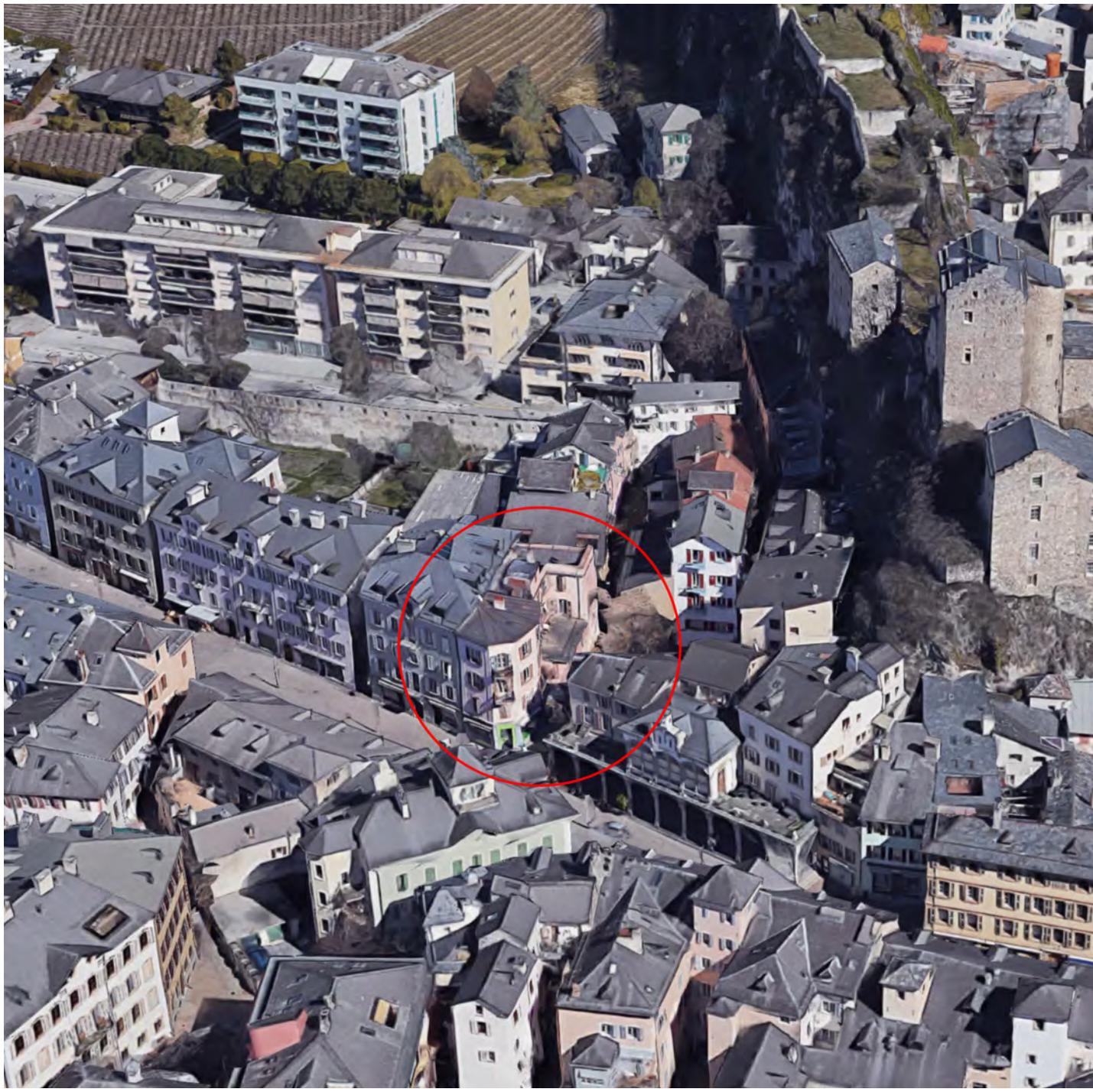


rue du grand-pont

rue carbaccio

rue de la majorie





## le projet

le bâtiment probablement construit au début du 19<sup>ème</sup> siècle sera entièrement rénové afin de s'approcher des standards de confort actuel tout en respectant les contraintes imposées pour les bâtiments historiques protégés de la vieille-ville.

le bâtiment offre une longue façade donnant sur la très calme place marguerite burnat-provins et profitant au sud d'un ensoleillement exceptionnel pour la vieille-ville.  
la tête du bâtiment donnant sur le grand-pont offre des vues rayonnantes dans la rue.

la surface du terrain est de 195 m2.

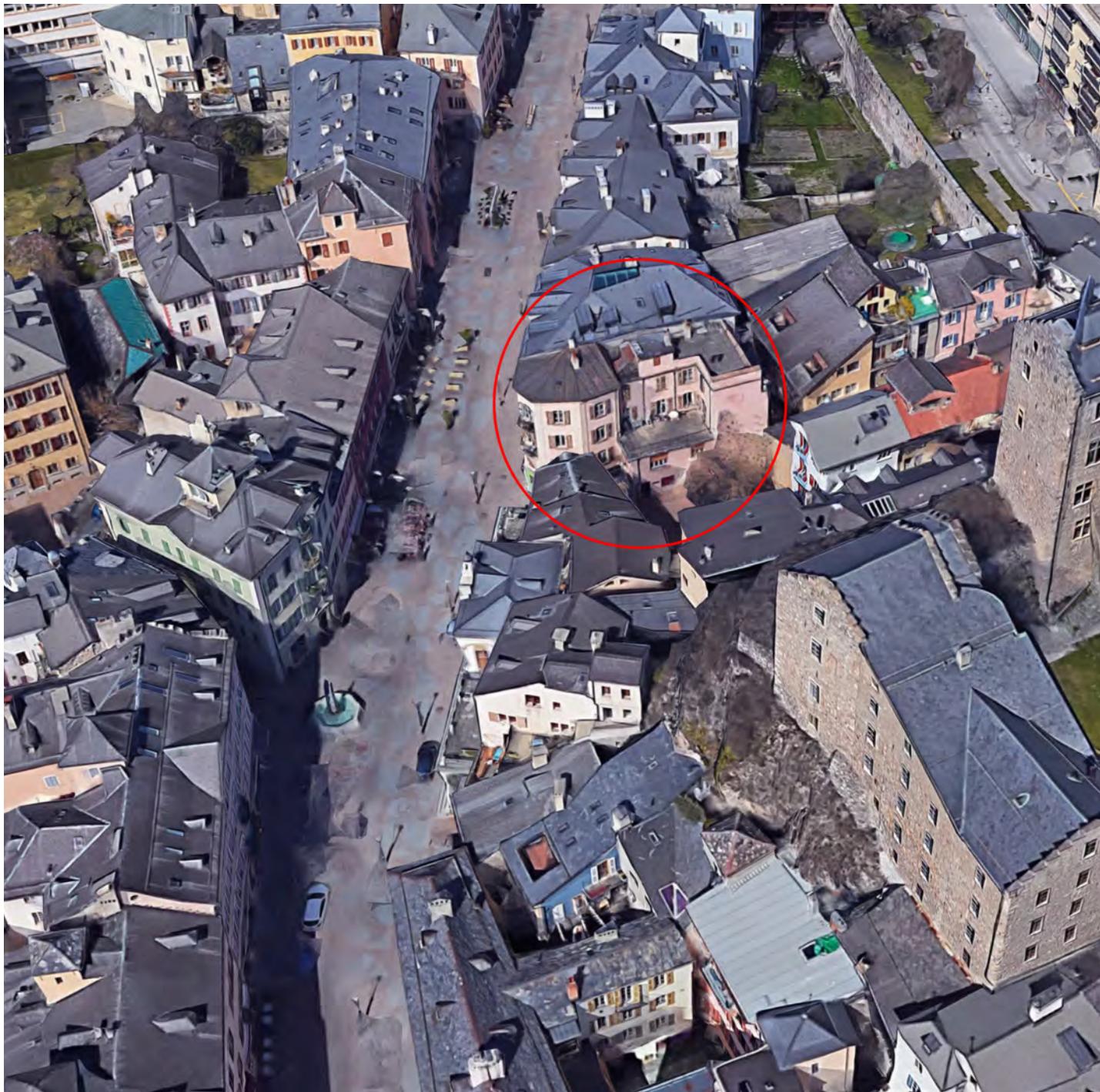
le rez-de-chaussée accueille un commerce ainsi que des locaux communs pour les vélos, poussettes et poubelles.  
les 3 étages sont occupés par 4 logements en ppe (variante 3 logements).  
les sous-sols contiennent les locaux techniques et les caves individuelles.

la structure est mise en conformité parasismique (selon norme sia 269-8 pour bâtiment existant).

les planchers des étages seront améliorés afin d'assurer une bonne isolation phonique entre logements.

l'ensemble de l'enveloppe thermique ainsi que le système de chauffage est refait de manière très performante afin de diminuer les besoins énergétiques et améliorer le confort.  
ces travaux permettent de classer le bâtiment dans la catégorie énergétique "B " alors qu'il est actuellement dans la catégorie "G" (la plus mauvaise) ce qui conduit à une diminution des besoins de chauffage de plus de 80%.

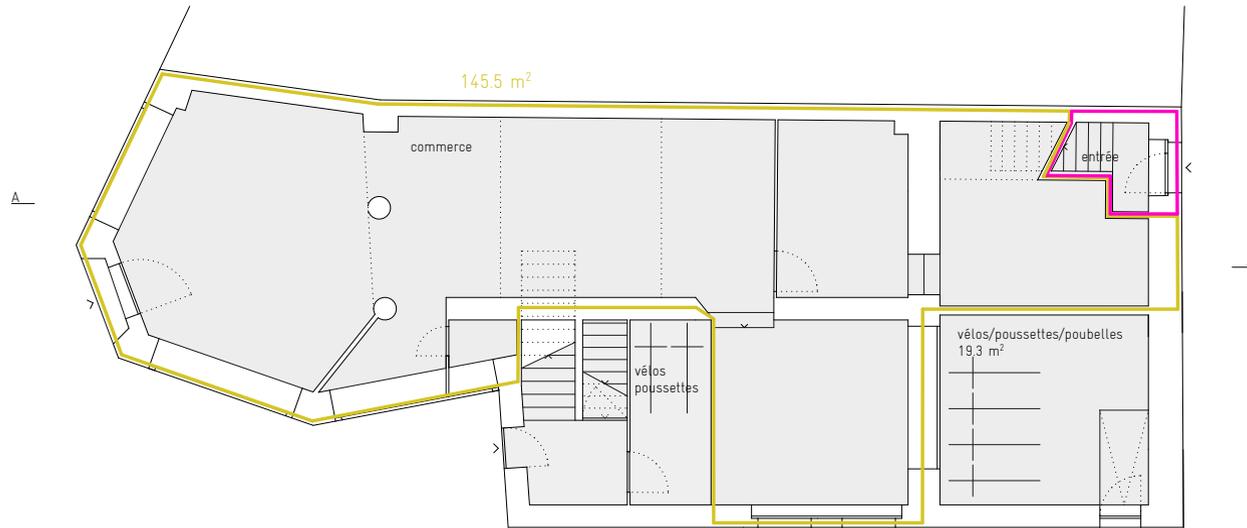
l'aménagement intérieur est entièrement personnalisable au gré du preneur.



planning d'intention  
obtention de l'autorisation de construire :  
novembre 2018  
début des travaux : mars 2019  
livraison des surfaces : décembre 2019

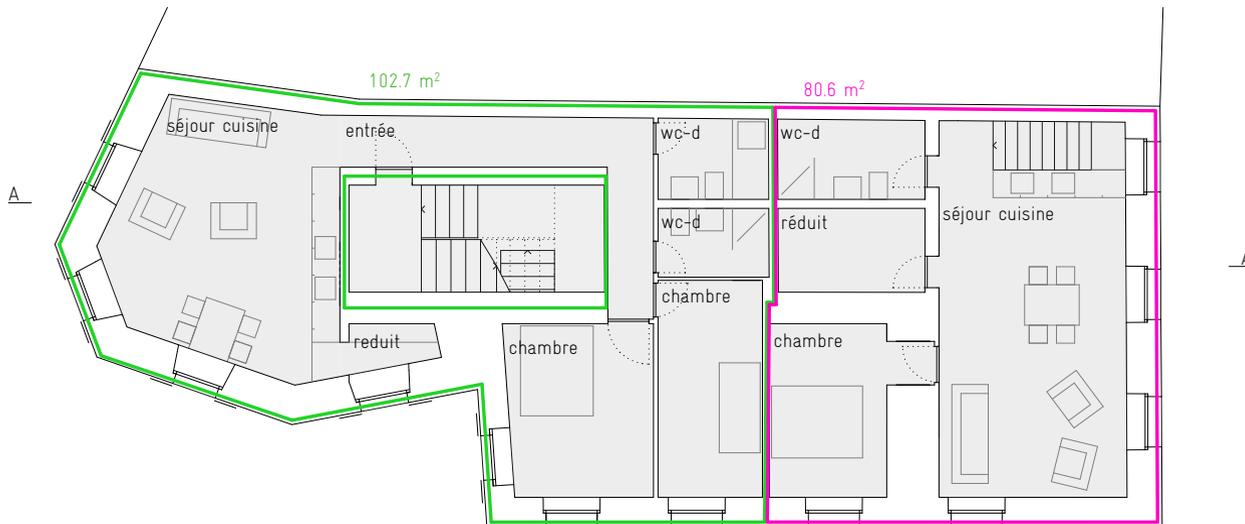
mandataires  
architectes : savioz fabrizzi architectes, sion  
ingénieurs civils : alpatec sa, martigny  
ingénieurs cvs : acrowatt, fully

## rez-de-chaussée



commerce (jaune)  
145.5 m<sup>2</sup>  
surface uspi : 146 m<sup>2</sup>

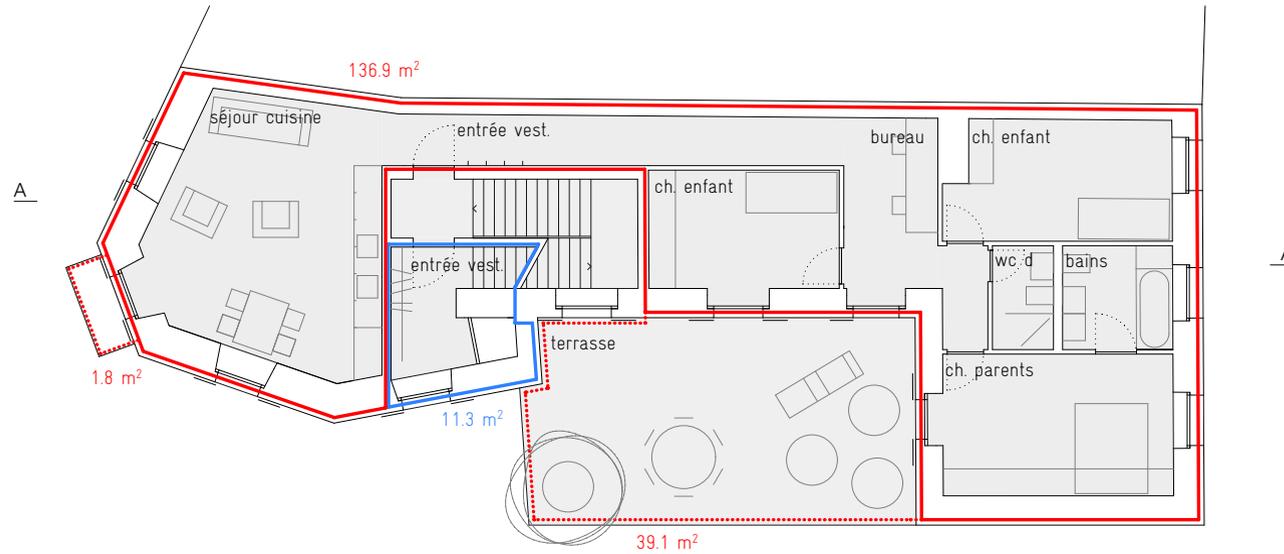
## étage 1



2.5 pc (rose)  
80.6 m<sup>2</sup>  
surface uspi: 81 m<sup>2</sup>

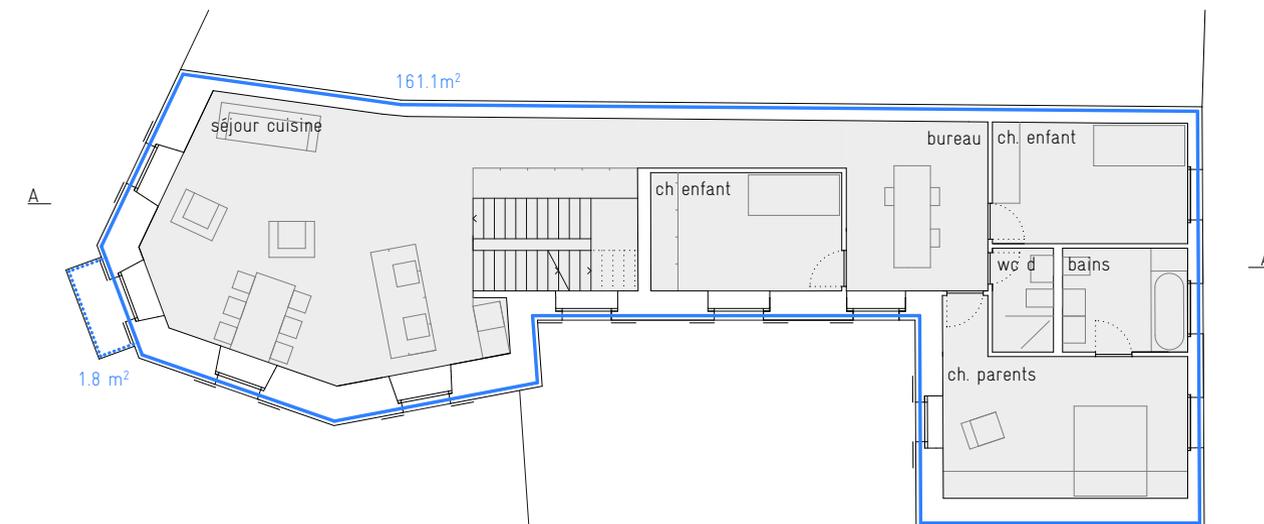
3.5 pc (vert)  
102.7 m<sup>2</sup>  
surface uspi: 103 m<sup>2</sup>

## étage 2



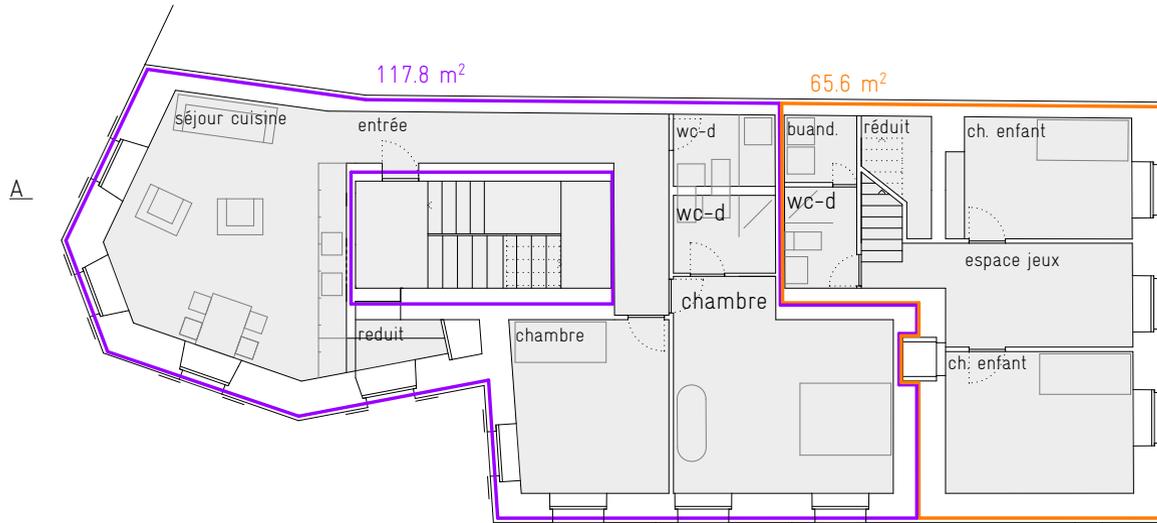
4.5 pc (rouge)  
 $136.9 + (39.1+1.8)/3 = 150.5 \text{ m}^2$   
surface uspi: 151 m<sup>2</sup>

## étage 3



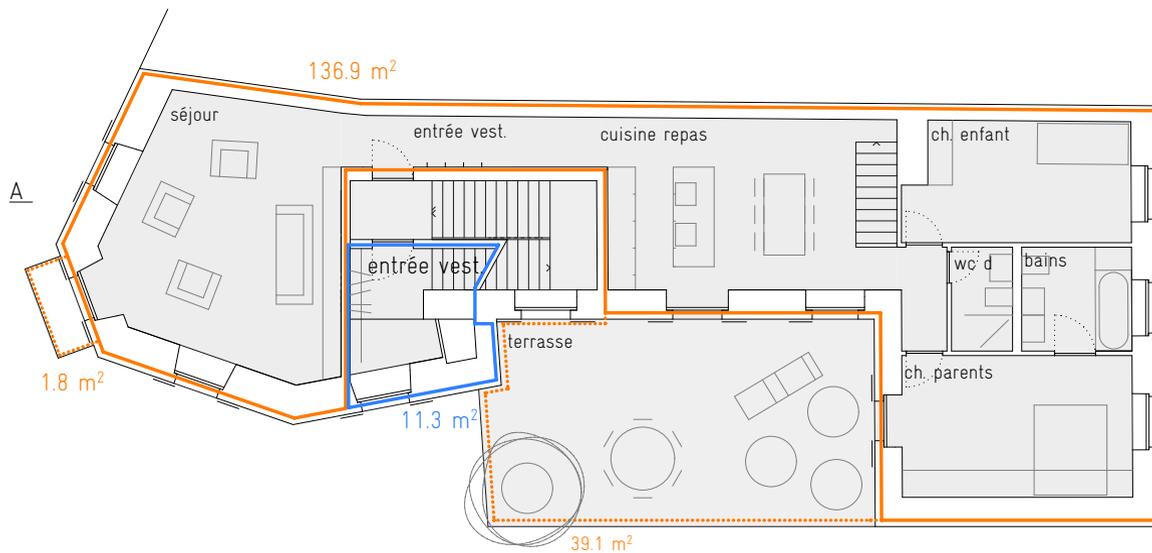
4.5 pc (bleu)  
 $161.1 + 11.3 + (1.8+81.5)/3 = 200.2 \text{ m}^2$   
surface uspi: 200 m<sup>2</sup>

## étage 1 (variante)



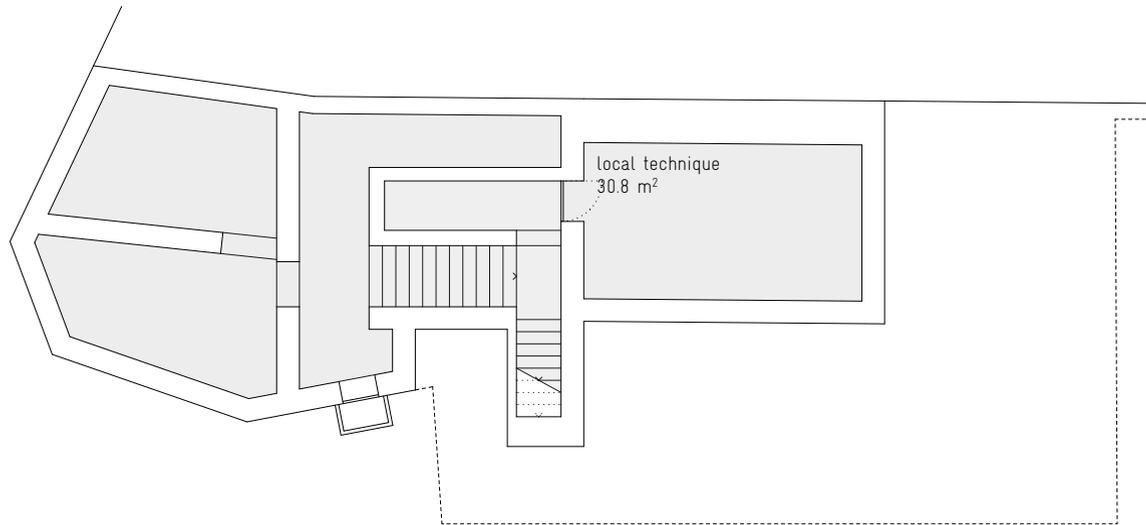
3 pc (violet)  
117.8 m<sup>2</sup>  
surface uspi: 118 m<sup>2</sup>

## étage 2 (variante)

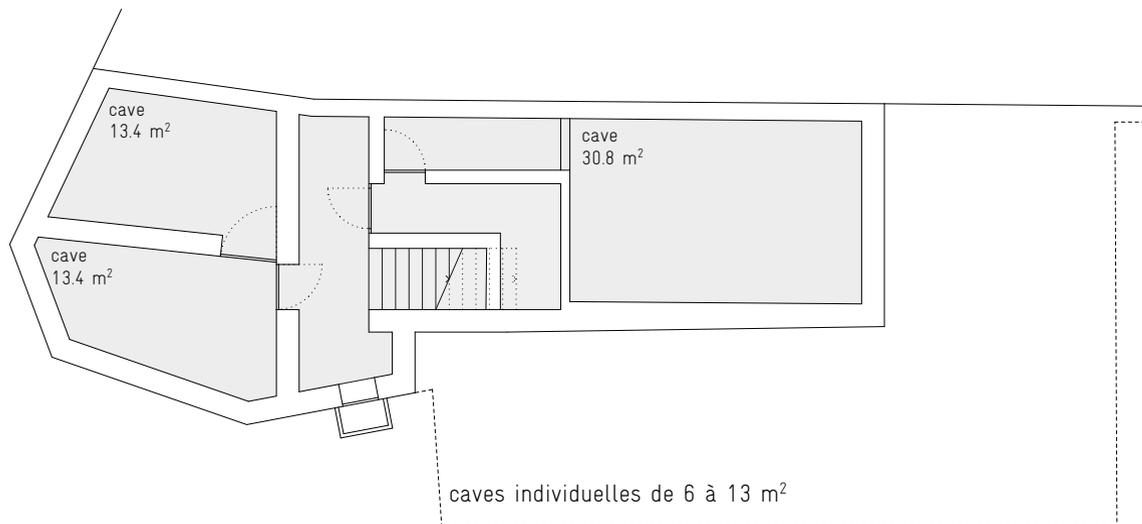


5.5 pc (orange)  
 $136.9 + 65.6 + (1.8 + 39.1) / 3 = 216.1 \text{ m}^2$   
surface uspi: 216 m<sup>2</sup>

## sous-sol -1



## sous-sol -2



### descriptif

#### terrain

acquisition du terrain, droit d'enregistrement au registre foncier et frais de notaire.

#### travaux préparatoires

relevés, démolition, démontage, désamiantage, installation de chantier, protection de l'emprise des travaux, raccordement aux réseaux de services : eau, égout, électricité, téléphone et multimédia.

mise en conformité parasismique de la structure. modification des ouvertures des années 70 en pierre ou en béton.

renforcement et modification des solivages des planchers.

changement des fenêtres, fenêtres type vieille-ville cadre en bois avec croisillons et double vitrage, nouvelles ouvertures cadre en bois et triple vitrage.

portes d'entrée d'immeuble en aluminium thermolaqué.

fenêtre de cage d'escalier avec exutoire de fumée.

protection contre le soleil, avec volet en aluminium sur fenêtre ancienne, mise en place de stores à rouleaux en aluminium sur les nouveaux percements.

#### installations électriques

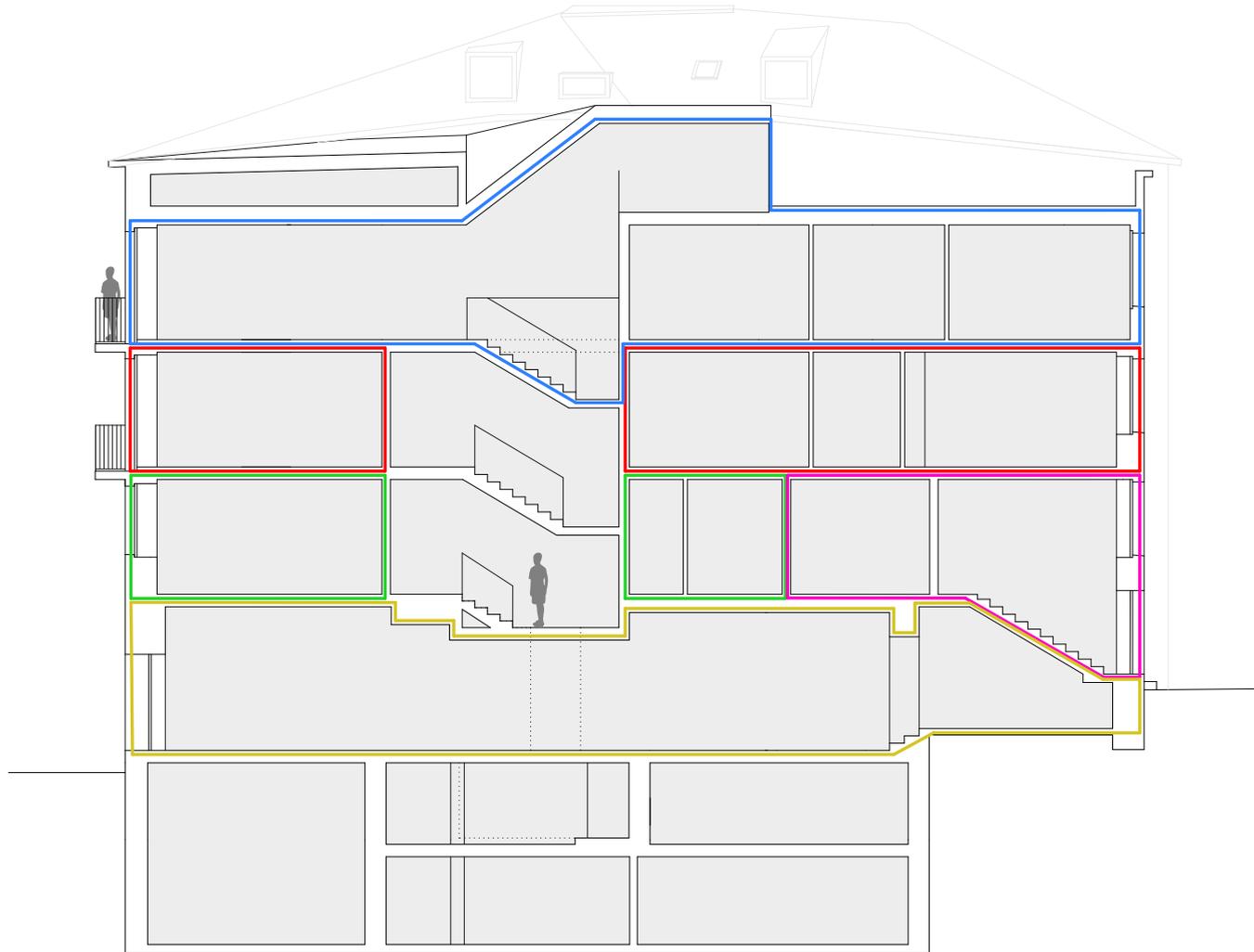
équipement standard pour aménagement d'appartement. installation entièrement mise à neuf.

installation électrique incorporée dans les parois et les planchers.

interrupteurs prises 230V, prises TV et TT selon gamme standard.

points lumineux au plafond pour éclairage (luminaires non fournis). cage d'escalier, locaux techniques, locaux communs (luminaires fournis).

# coupe



chauffage ventilation  
l'installation est entièrement remise à neuf.  
l'installation est planifiée avec un concept et des appareils efficaces. la production de chaleur est assurée par une chaudière à pellets et une pompe à chaleur thermodynamique.  
la distribution de chaleur à basse température est assurée par un réseau de sol ce qui garantit un confort optimal.

une ventilation mécanique simple flux permet d'assurer un renouvellement d'air. la pulsion d'air neuf est assuré dans les séjours et les chambres par des grilles acoustiques. l'extraction d'air vicié est disposé dans les cuisines et les salles d'eau. la chaleur de l'air est récupérée par une pompe à chaleur thermodynamique qui chauffera l'eau sanitaire.

couverture ferblanterie  
l'étanchéité des toitures en pente et plates sont entièrement mises à neuf. sur les toitures plates: étanchéité bitumineuse bicouche avec protection anti-uv. sur les toitures en pente: membrane d'étanchéité et plaquage en ferblanterie.

sanitaire  
réseau de distribution et d'écoulement remis à neuf.  
salle d'eau avec appareils et robinetteries de gamme de prix standard suisse, ou au gré du preneur.

cuisine  
caisses de cuisine en mélaminé, faces en stratifié.  
plan de travail en pierre.  
appareils électroménagers de gamme moyenne.

plâtrerie peinture  
isolation de façade en laine minérale et doublage en plaques de plâtre.  
séparation des espaces en cloisons ossaturées en plaques de plâtre.  
faux-plafonds en plaques de plâtre.  
dispersion claire sur cloisons et plafonds.



ouest

est



sud

ouvrages métalliques  
garde-corps devant fenêtres en acier thermolaqué.

menuiserie  
portes intérieures en bois peint.  
armoires encastrées, caisses en mélaminé et  
faces visibles en stratifié.

système de verrouillage  
cylindres mécaniques avec clés protégées.  
cylindres combinés pour entrée principale, porte  
palière, boîtes aux lettres, cave et locaux  
communs.

revêtement de sol  
pour les espaces séjour et chambres : parquet en  
bois naturel ou autre revêtement sur demande.  
pour les locaux sanitaires : carrelage sur sol et  
parois.

aménagements extérieurs  
drainage périphérique du pied de façade et remise  
en place des pavés existants.  
sur terrasse, dalles en béton préfabriqué.

frais secondaires  
frais d'autorisation, taxes, taxes de raccordement,  
assurance rc m.o.



#### réerves

la présente plaquette de présentation ne constitue pas un document contractuel. les plans, les images de synthèse et les informations qui y figurent sont basées sur l'état d'avancement du projet à ce jour et sont dès lors susceptibles d'évolution.

lors de la réalisation des travaux, il pourra être apporté à la présente notice, des adaptations imposées par des impératifs techniques, des modifications de normes, de nouvelles réglementations..

en tout état de cause, ni les adaptations apportées, ni les changements de matériaux ou appareils ne pourront avoir pour conséquence une diminution de la qualité de l'ouvrage.

**contact**

sf-im  
chez savioz fabrizzi architectes  
rte des ronquos 35  
1950 sion  
t 027 322 68 81

[info@sf-im.ch](mailto:info@sf-im.ch)

sion, le 22.10.18