

# **BUSSIGNY**

## **Chemin de Mochettaz**



**Immeuble neuf administratif et commercial**

## SITUATION

Bussigny est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de l'Ouest lausannois.

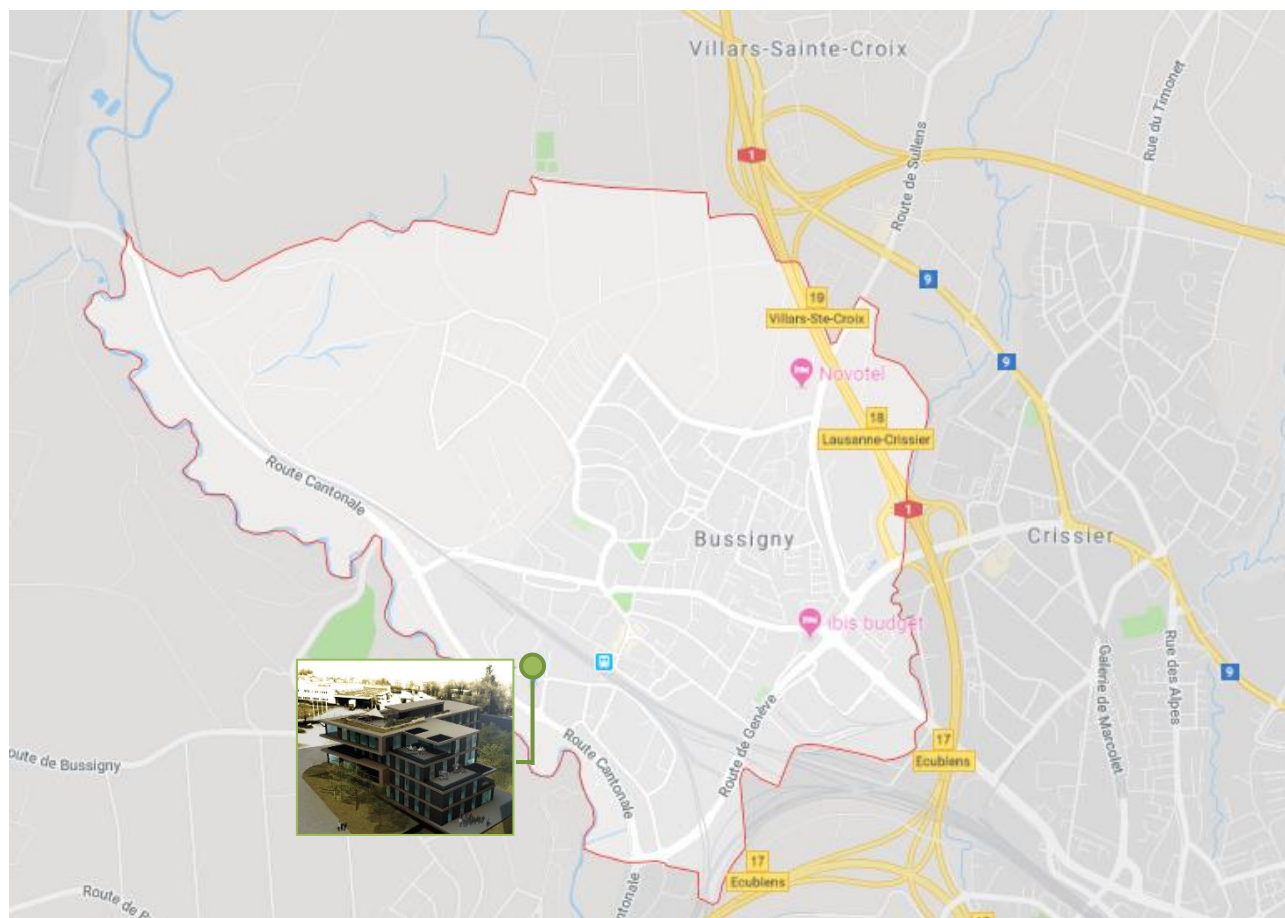
C'est une commune en plein développement aussi bien sur le niveau commercial qu'au niveau des habitations.



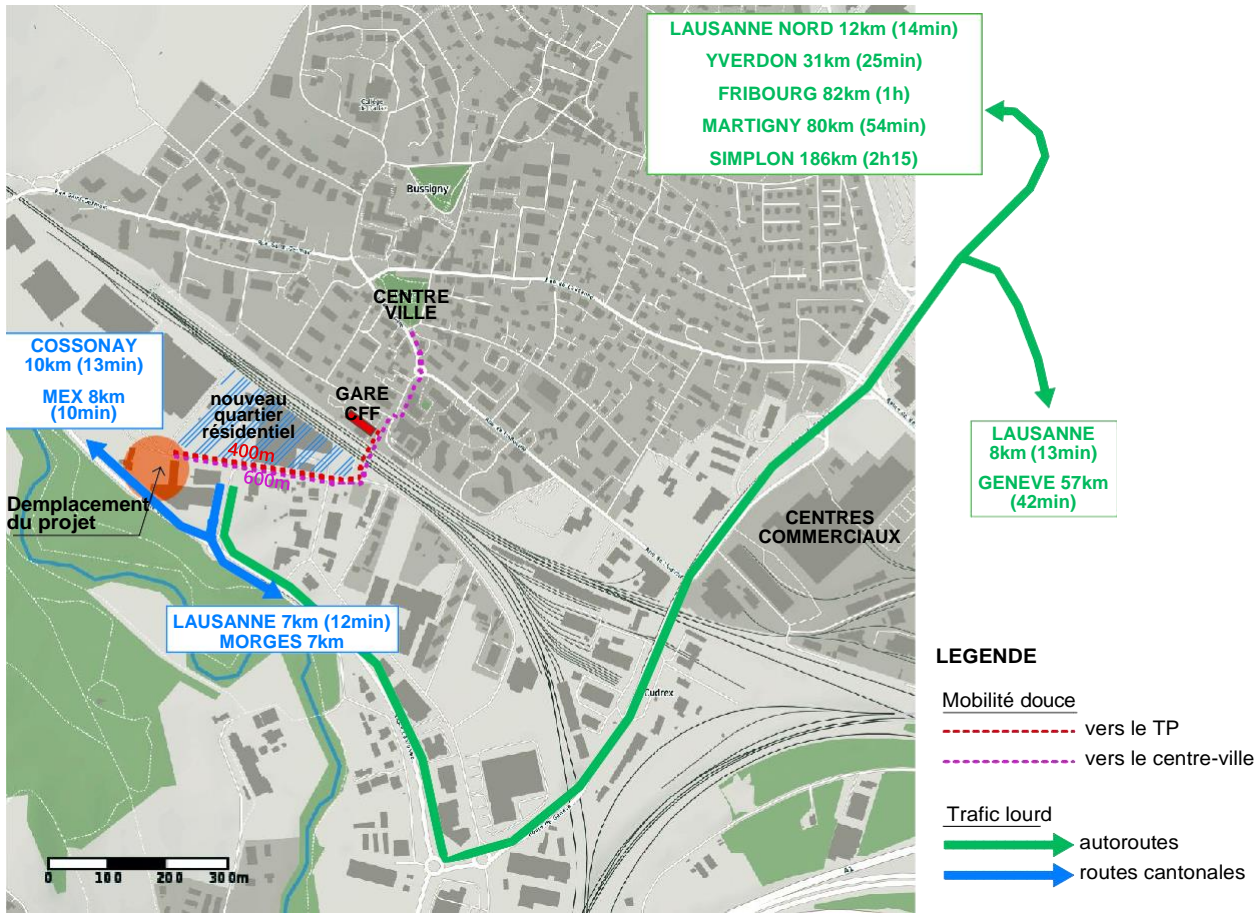
Le bâtiment est situé à Bussigny Sud, en face d'une zone de verdure.

Le site est à 5 minutes en voiture de l'entrée d'autoroute reliant Genève ou la suisse alémanique.

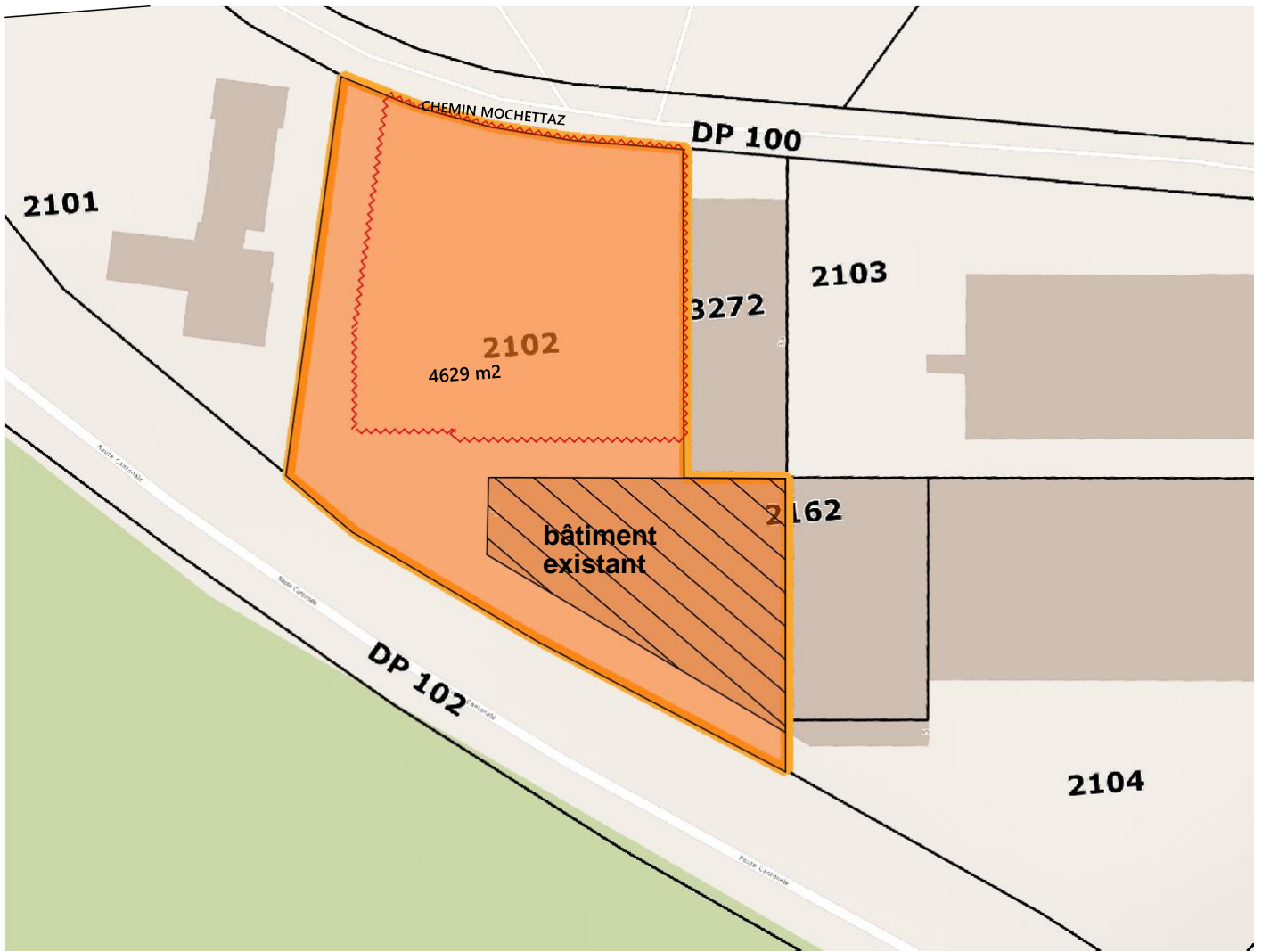
De plus, il est très facilement accessible en transports en commun. En effet, la gare est à 300 m et dessert Lausanne toutes les 30 minutes, Genève toutes les 15 minutes et Yverdon-les-Bains toutes les 30 minutes.







surfaces selon Registre Foncier			
surface [m <sup>2</sup> ]	circulation [m <sup>2</sup> ]	bâtiment [m <sup>2</sup> ]	jardin [m <sup>2</sup> ]
4 629	1 032	1 085	2 512



SITUATION FONCIERE ECH. 1:1000 0 10m 20m

## IMMEUBLE COMMERCIAL ET ADMINISTRATIF

Entièrement dédié aux activités administratives et commerciales, cet immeuble de 4 niveaux sera livré fin 2020, début 2021.

Les caractéristiques de ce projet sont :

- Une architecture très contemporaine,
- Un accès à des terrasses privatives à tous les étages,
- Une zone détente commune sur le toit,
- Des charges très faibles grâce à un chauffage pompe à chaleur à géothermie verticale et de nombreux panneaux solaires,
- Un accès proche de la gare et du réseau autoroutier.
- Un dégagement agréable sur la verdure.

## SURFACES BRUTES, NETTES ET CUBE SIA 421

SURFACES	SS	REZ	1er	2ème	3ème	Toiture	Superstruct	TOTAUX	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	yc ssol [m <sup>2</sup> ]	Hors sol [m <sup>2</sup> ]
surface brute	1 079	646	652	545	582	39	-	3 543	2 464
surface nette etage	1 007	560	568	474	509				2 112
parking	590	-	-	-	-				
loc. tech-stockage	417	-	-	-	-				
sanitaires	-	22	22	22	-				
lot *1	-	106	174	120	-				
lot *2	-	168	150	150	-				
lot *3	-	249	207	166	-				
terrasses/loggias	-	375	91	139	70				
<b>CUBE SIA 421</b>	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]	[m <sup>3</sup> ]
<b>cube SIA 421 TOTAL</b>	<b>434</b>	<b>2 085</b>	<b>2 498</b>	<b>2 295</b>	<b>2 125</b>	<b>441</b>	<b>33</b>		<b>9 878</b>
Vol. parties fermées	434	1 857	2 083	1 681	1 747	98			
Vol. dalles yc corniches			415	398	378	343	33		
Vol. surplombs >0.5h		228		216					

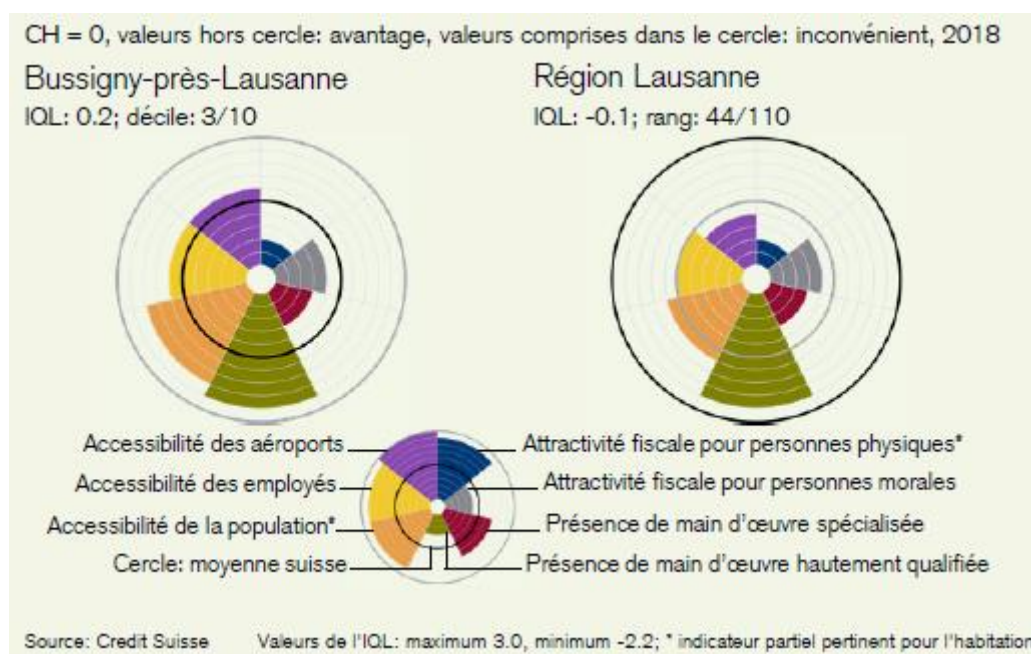
## ANALYSE DE MARCHÉ

Portrait de la commune et de la région économique :

	Bussigny-près-Lausanne	Région Lausanne	Suisse
Nombre d'habitants, fin 2017	8'645	284'701	8'484'130
Nombre d'emplois, 2016	5'386	164'178	4'001'093
Solde des pendulaires, 2016	-	41'049	-
Produit intérieur brut par personne active, en CHF, 2015	-	151'140	163'466
Moyenne de la taille des ménages, nombre de personnes, 2017	2.40	2.18	2.28
Proportion d'étrangers, 2017	37.0%	40.0%	25.1%
Solde migratoire, 2017	3.54%	0.71%	0.55%
Représentation des chômeurs, 2018 (CH = 100)	138.6	159.8	100.0
Quote-part des logements en propriété, 2016	-	23.8%	39.2%
Ensemble du stock de logements, fin 2017	4'036	146'988	4'469'498
Taux de résidences secondaires, 2017	11%	11%	17%
Nombre de km jusqu'au prochain aéroport international suisse: 56		Temps de parcours TIM	0 h 37 min
Type de commune: Commune suburbaine			

Source: Office fédéral de la statistique, Amstat, Credit Suisse

Qualité de la localisation (IQL) :



## RENDEMENT FINANCIER

Coût de l'ouvrage (terrain + construction)	CHF	11 000 000.00
Surface louable 2'112 x CHF 250,-/m2/an	CHF	528 000.00
20 places de parc intérieures x CHF200,- x 12	CHF	48 000.00
13 places de parc extérieures x CHF 100,- x 12	CHF	15 600.00
Zone de stockage au sous-sol 348m2 x CHF 50,-	CHF	17 400.00
Terrasse rez 375m2 x CHF 25.-	CHF	9 375.00
Terrasse 1er 91m2 x CHF 25,-/m2	CHF	2 275.00
Terrasse 2ème 139m2 x CHF 25,-/m2	CHF	3 475.00
Terrasse 3ème 70m2 x CHF 25,-/m2	CHF	1 750.00
<b>Etat locatif, TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>625 875.00</b>

<b>Rendement brut</b>	<b>5.70%</b>
-----------------------	--------------

### Plan financier

Fonds propres (35%)	CHF	3 850 000.00
Hypothèque (65%)	CHF	7 150 000.00

### Charges

Impôt fonciers*	CHF	6 000.00
Assurance bâtiment*	CHF	10 000.00
Frais d'entretien (1.5 % de l'état locatif)*	CHF	9 390.00

Frais hypothèque (1,0%)	CHF	71 500.00
-------------------------	-----	-----------

<b>Solde disponible</b>	<b>CHF</b>	<b>528 985.00</b>
-------------------------	------------	-------------------

<b>Rendement sur fonds propres</b>	<b>13.00%</b>
------------------------------------	---------------

*\*Montants estimatifs*

### Conclusion :

En l'état actuel avec les deux étages déjà loués, l'investisseur qui amène CHF 3 850 000.-- de fonds propres et obtient CHF 7 150 000.-- de financement, a un bâtiment autoporteur et il lui reste CHF 217 485.--

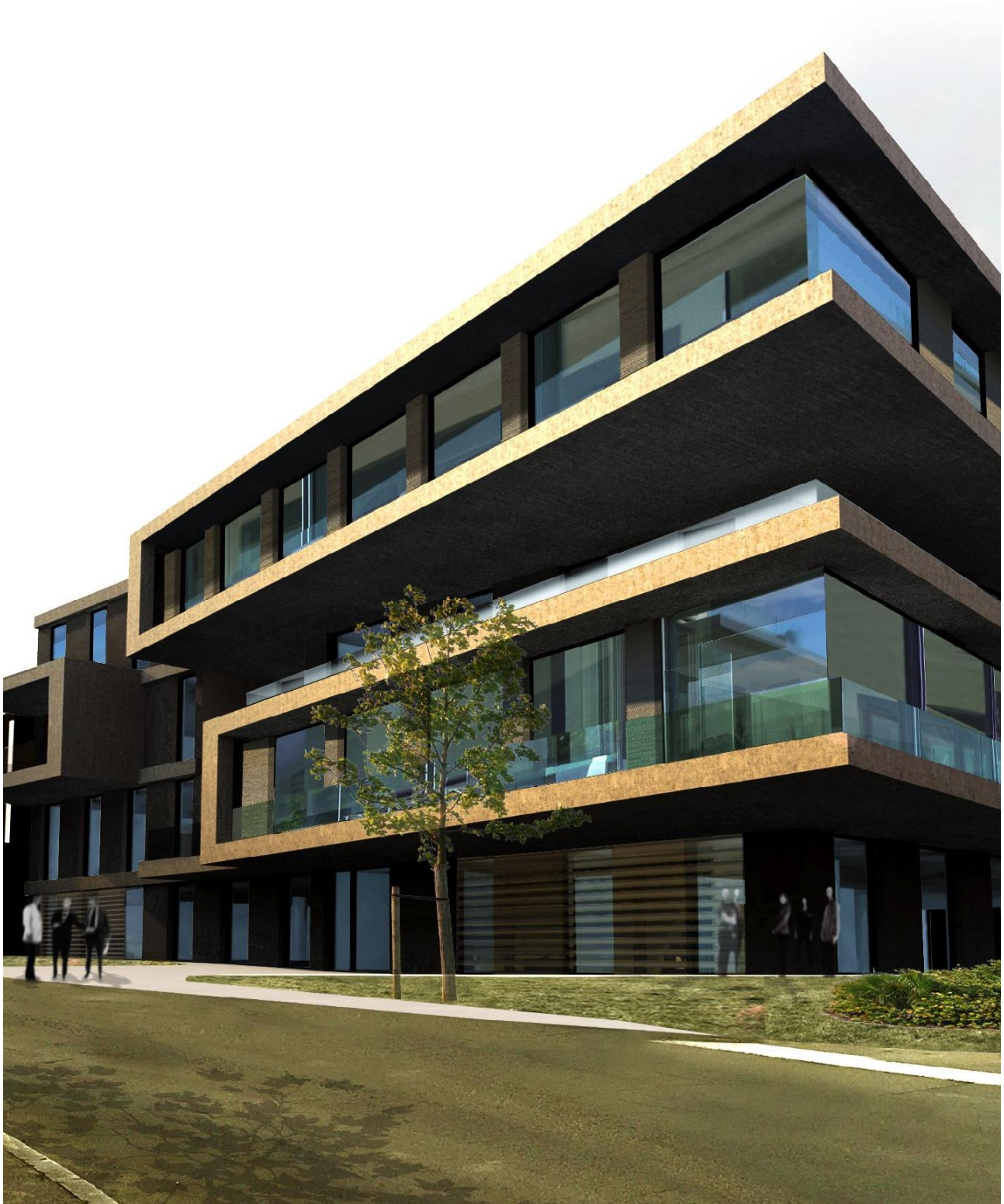
Temps nécessaire pour remplir l'immeuble : 5 ans maximum pour arriver à CHF 625 875.-- et a un disponible de CHF 528 985.--



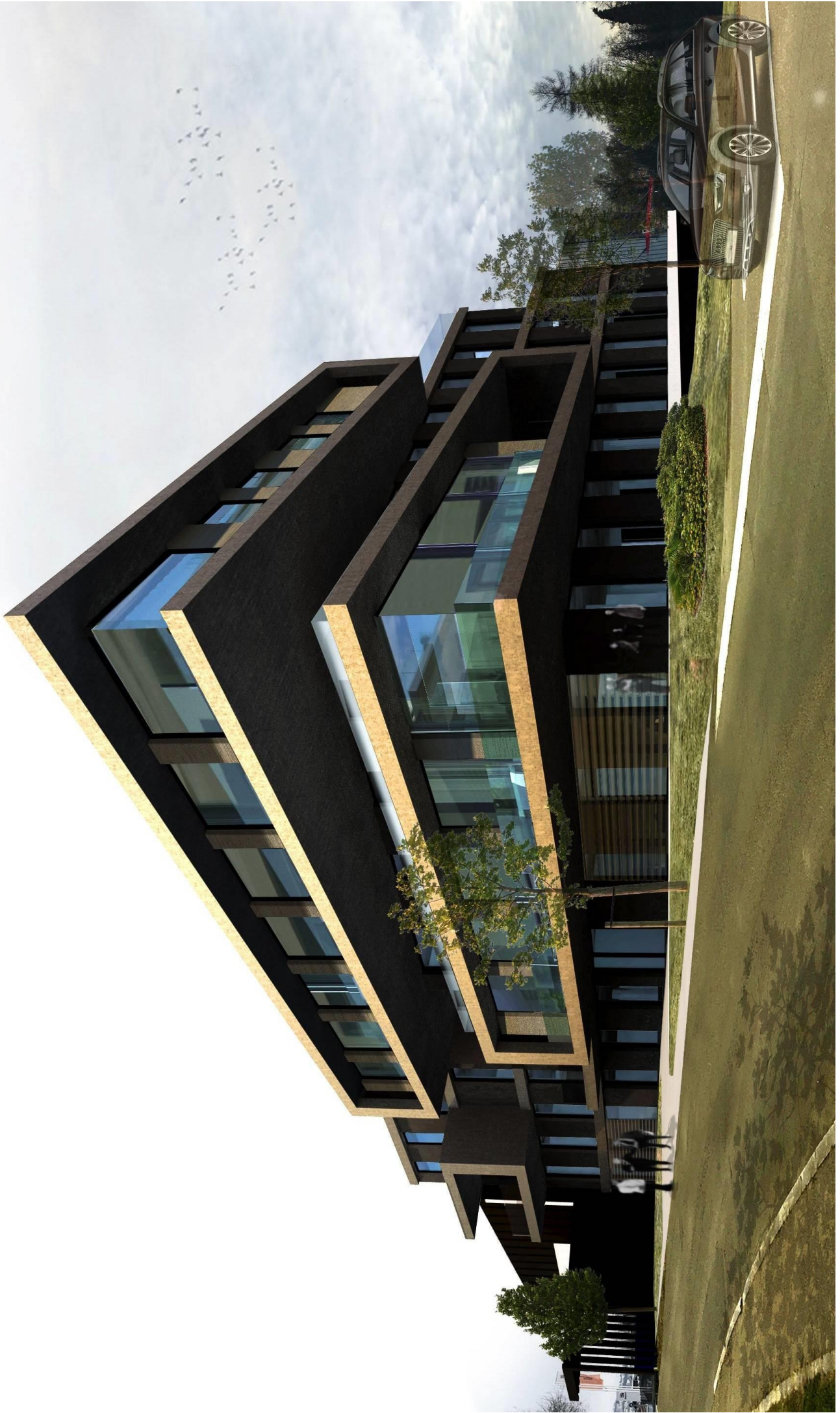
## CONTACT

Roland SCHNEPP  
r.schnepp@villvert.ch  
+41 79 213 31 82

Avenue Haldimand 41  
1400 Yverdon-les-Bains







**DOSSIER DE COMMERCIALISATION**  
**PLAQUETTE 3D**





2095

DP 100

Ch. Mochettaz

2100

3272

bâtiment existant  
STONELINE

bâtiment existant  
RS AGENCEMENT - WIDER

DP 102



Chemin de Mochettaz

terrasse lot 01  
43.75 m<sup>2</sup>

**LOT 01**  
SN : 105.87  
m<sup>2</sup>

**LOT 02**  
SN : 167.69 m<sup>2</sup>  
1 718

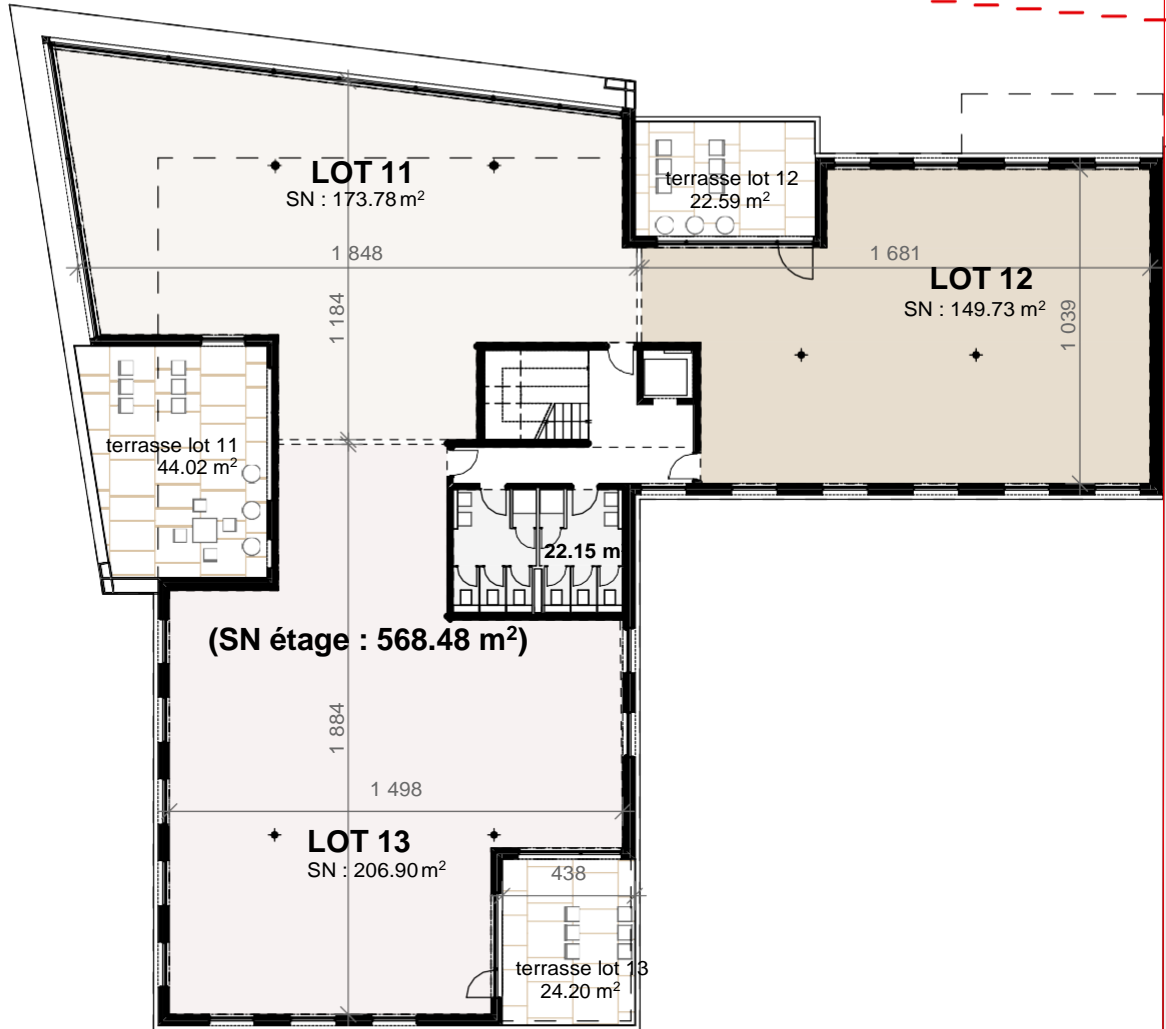
SN étage : 559.89 m<sup>2</sup>)

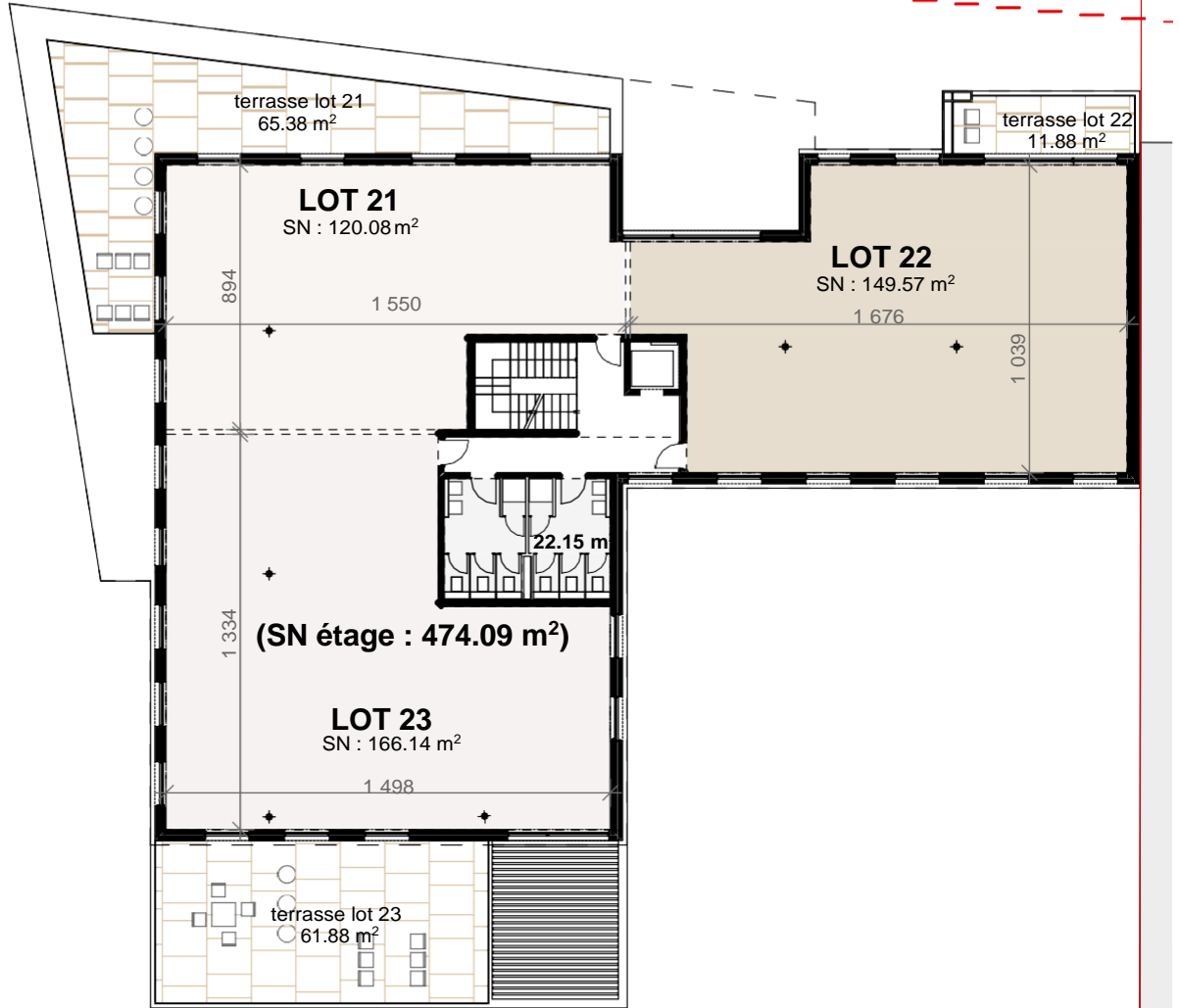
**LOT 03**  
SN : 248.53 m<sup>2</sup>

terrasse lot 02  
112.06 m<sup>2</sup>

terrasse lot 03  
219.23 m<sup>2</sup>







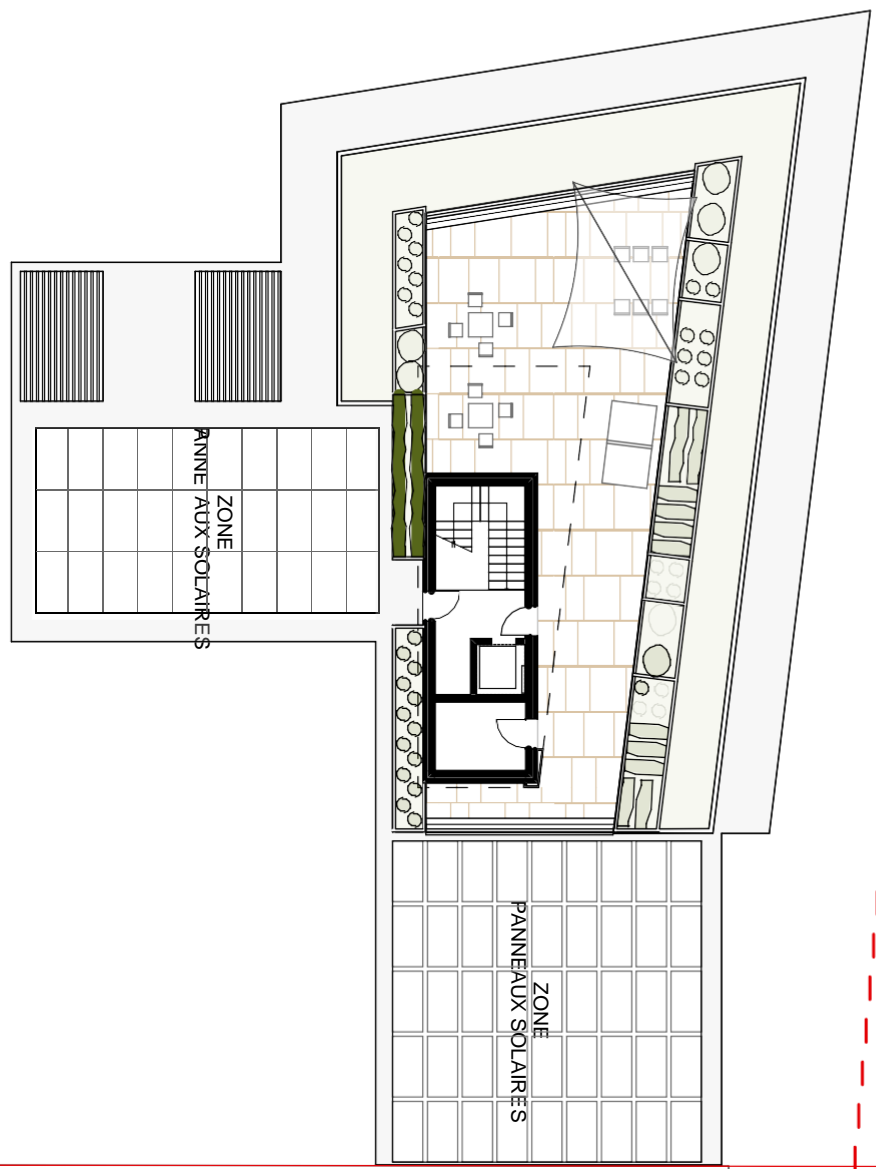
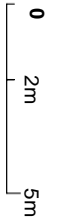
# VENDU

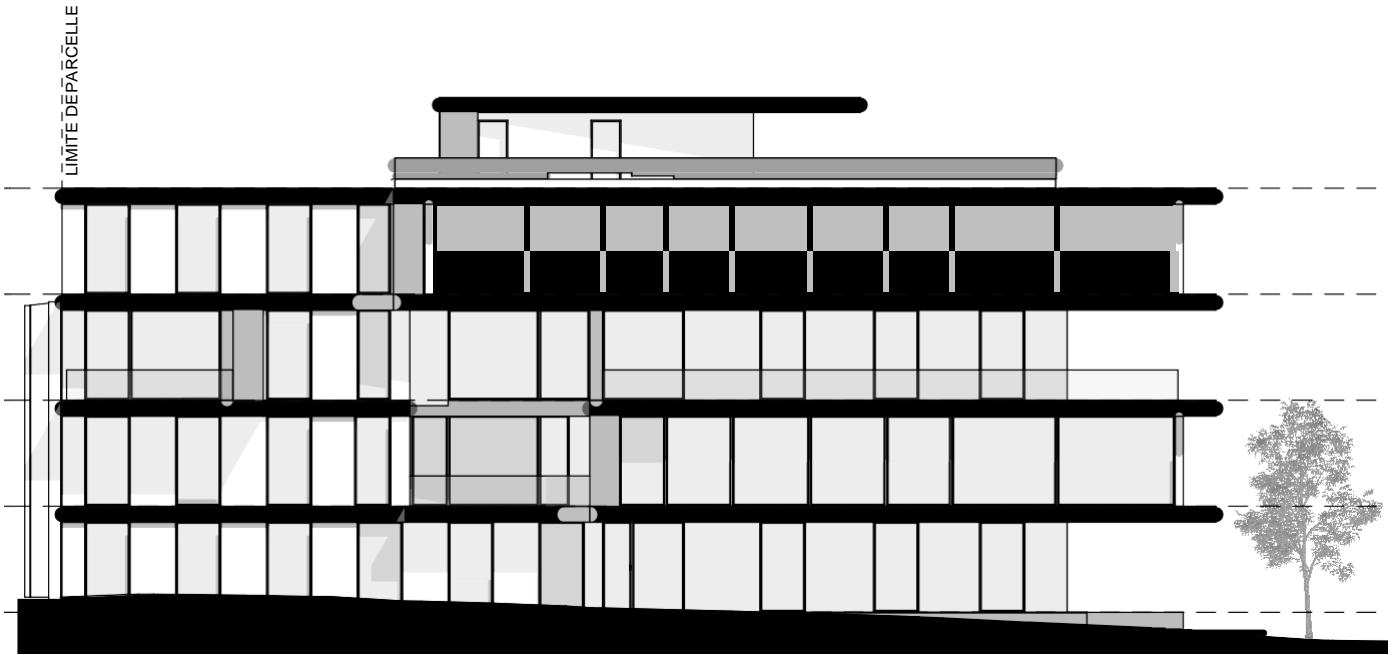


PLAN 3EME ETAGE ECH. 1:200

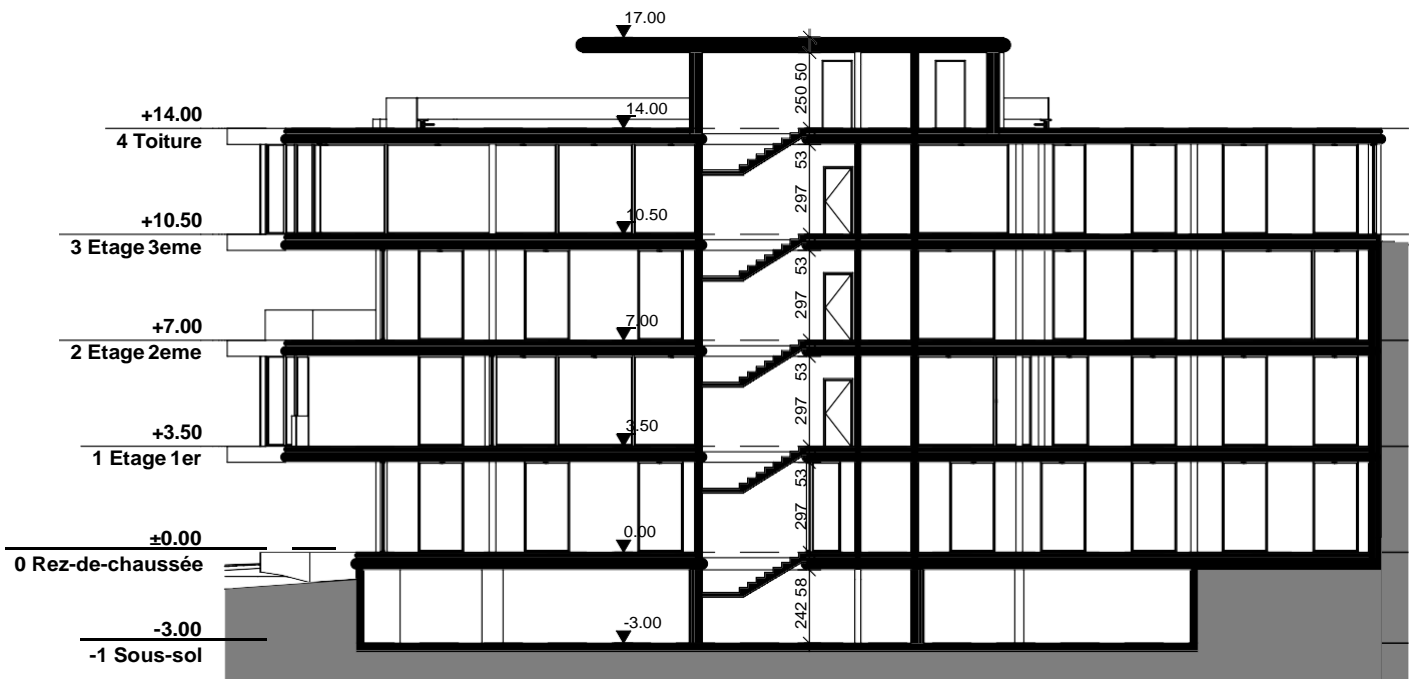
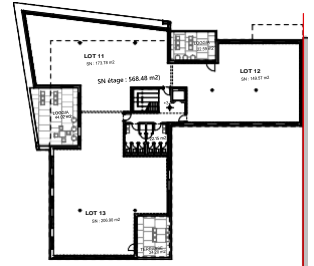
0 2m 5m



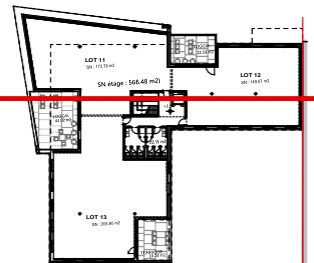




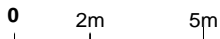
**ELEVATION N**

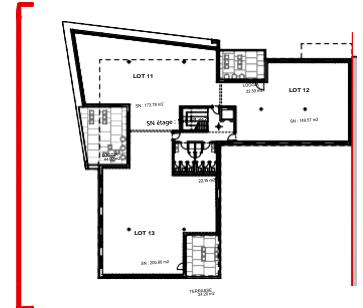
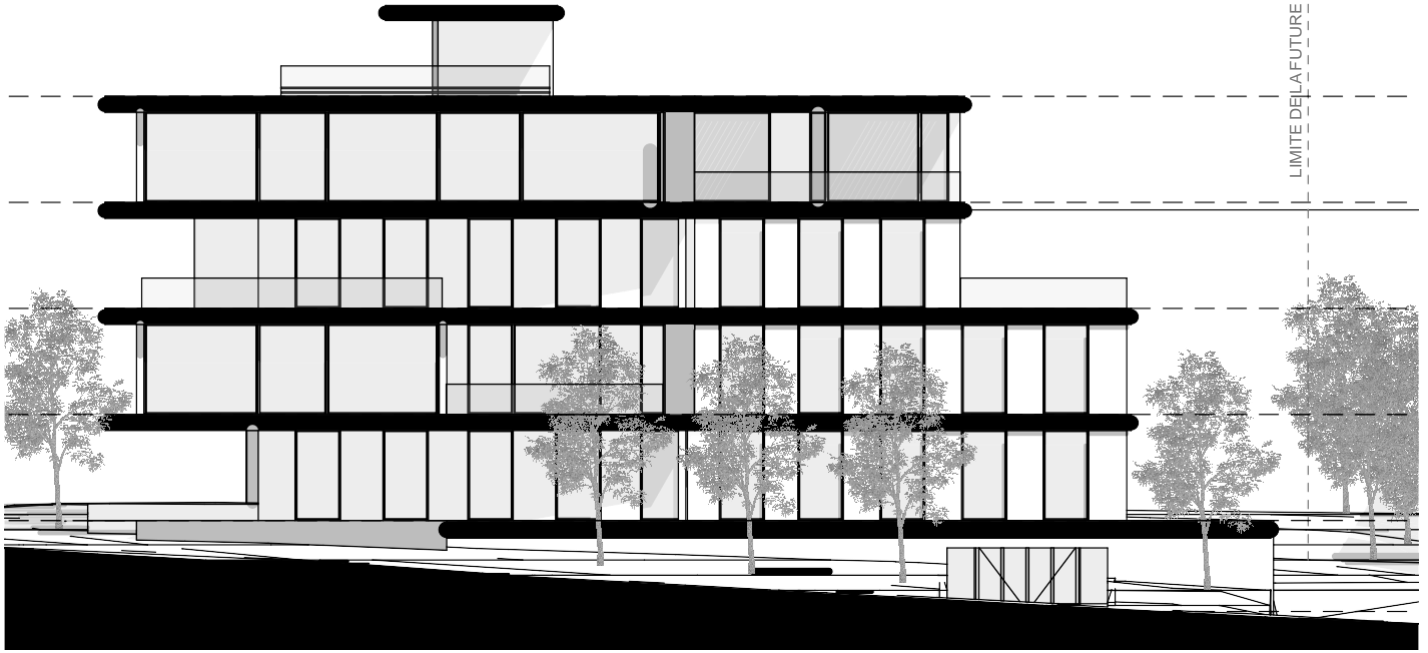


**COUPE**

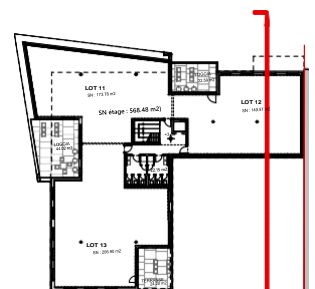
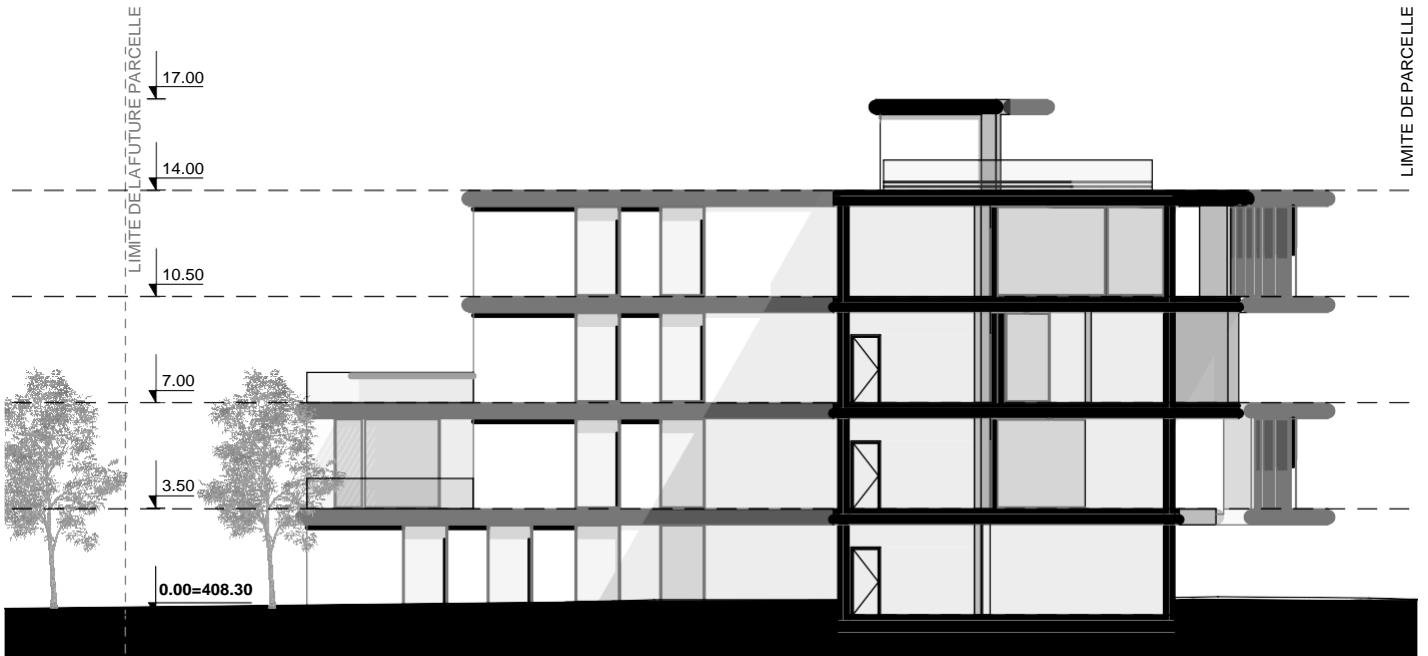


ELEVATION N ET COUPE ECH. 1:200





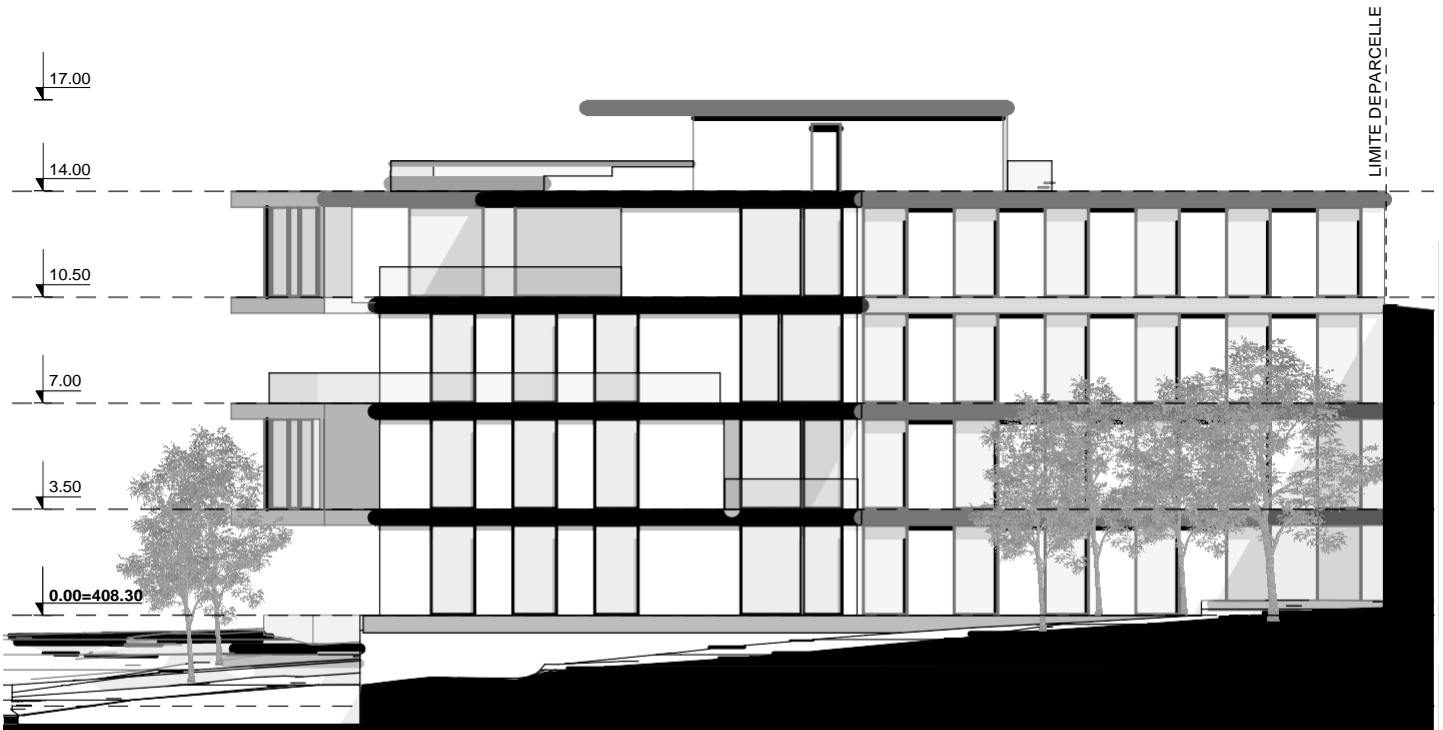
**ELEVATION OUEST**



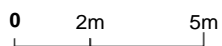
**ELEVATION EST**

ELEVATIONS EST ET OUEST ECH. 1:200 0 2m 5m

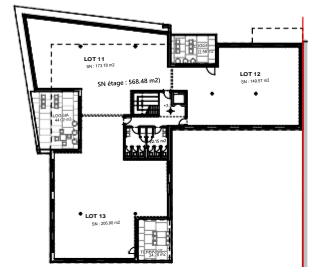




ELEVATION SUD ECH. 1:200



ELEVATION SUD



## **DESCRIPTIF GENERAL DU PROJET CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE A BUSSIGNY**

### **MAÇONNERIE**

L'ensemble du bâtiment, les murs, dalles et casquettes seront en béton armé. L'escalier d'accès sera en béton, il sera carrelé du rez-de-chaussée au dernier étage et restera brut au sous-sol. Les balcons et terrasses seront terminés avec des dalles grès cérame et des garde-corps en verre.

### **ISOLATION**

Toutes les façades seront isolées par l'extérieur avec un crépi de finition dont la couleur sera à définir par la commune ou le promoteur.

### **MENUISERIES**

Les menuiseries seront en aluminium thermo laqué gris anthracite triple vitrage. La porte d'entrée principale de l'immeuble sera également vitrée et en aluminium.

### **STORES**

Des stores extérieurs électriques à lamelles permettront de varier la luminosité de chaque espace intérieur créé. La couleur sera identique aux menuiseries.

### **ÉLECTRICITÉ - PLANCHER INTÉRIEUR**

Les planchers seront techniques et seront surélevés par rapport à la dalle béton. Ils permettent de réaliser un aménagement libre, car toutes les gaines d'alimentations électriques et de distribution passeront sous les dalles de finition.

### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

Sur la toiture, des panneaux photovoltaïques seront installés sur une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> ce qui permettra de chauffer l'eau des sanitaires.

### **SANITAIRES**

Chaque étage disposera de ses propres sanitaires, ils seront composés de 6 w.c., 2 douches et 2 lavabos doubles. Une ventilation mécanique permettra de renouveler l'air et l'humidité.

### **CHAUFFAGE**

La production de chaleur se fera par pompe à chaleur par géothermie verticale. Il permettra d'alimenter le chauffage au sol ou le système de refroidissement qui seront intégrés au faux plancher.

### **TRAITEMENT DES SURFACES INTÉRIEURES**

La finition intérieure des murs reste brute, seuls la cage d'escalier et les paillasses seront finis.

### **ASCENSEUR**

Un ascenseur huit personnes, conforme aux normes PMR avec porte coulissante permettra d'accéder du sous-sol à tous les étages.

### **FAUX-PLAFOND**

Les faux-plafonds seront en dalles démontables 60x60 ce qui permettra un accès technique pour le passage des luminaires.

### **AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

Les extérieurs seront engazonnés, installation d'une haie de séparation avec la route et mise en place d'environ 10 arbres majeurs. Les terrasses du rez-de-chaussée seront en dalles cérame 60x60. L'entrée principale du bâtiment et les stationnements seront en pavés filtrants 25x25.

### **ESPACE DÉTENTE**

Mise en place d'un espace détente sur la toiture, comprenant terrasse en dalles cérame 60x60 d'environ 120 m<sup>2</sup>, une toile tendue avec un accès par l'ascenseur.