01 Synthèse pré-hypothécaire

Pré-Arbitrage CAPEX, Énergie & Foncier — Registres Officiels Suisses

IDENTITÉ DU BÂTIMENT

Adresse	Rue de Lausanne N° — (Spécimen Anonymisé), 1950 Sion
EGID	Masqué (Spécimen)
EGRID	Masqué (Spécimen)
Commune	Sion
Canton	VS
Année	—
Époque	Période de 1961 à 1970
Catégorie	Autre bâtiment d'habitation
Logements	6
Niveaux	5
Emprise	949 m²

COMPLÉTUDE DU DOSSIER

100 /100

Indice de couverture des registres officiels. Document de pré-arbitrage technique et financier (ne constitue pas un accord de crédit).

CAPEX NET À FINANCER

	Bas	Médiane	Haut
Net financé	1'133'092 CHF	1'376'257 CHF	1'619'422 CHF

Taux théorique 5,00 % + amortissement 1,00 % · **6'881 CHF** par mois

Plancher 0,00 % + marge 0,95 % + amortissement 1,00 % · **2'236 CHF** par mois

02 Chaleur, toiture solaire, enveloppe

CHAUFFAGE

Chauffage	Chaudière (générique) pour un seul bâtiment (code RegBL 7430)
Famille	Gaz (code RegBL 7520)
Distribution	Réseau probable, contrôle des émetteurs
Eau chaude	Chaudière (générique) — Gaz
Surface chauffée indicée	3'891 m²
Puissance indicée	233,5 kW · 60 W/m²

	Bas	Médiane	Haut
PAC air-eau, scénario retenu	178'855 CHF	210'418 CHF	241'981 CHF
PAC géothermique, variante	290'742 CHF	342'049 CHF	393'356 CHF

TOITURE SONNENDACH

Surface utile	267 m²
Surface classe 1, hors dimensionnement	0 m²
Meilleure classe	Bonne
Production	48'664 kWh
Économie indiquée par l'OFEN	4'866 CHF
Puissance crête	53,5 kWc
Autoconsommation du modèle	42,00%
Valeur annuelle du modèle	7'777 CHF

ENVELOPPE PRIORITAIRE

	m²	Médiane
Toiture et combles	1'120 m²	380'739 CHF
Fenêtres	457 m²	448'016 CHF
Façade	1'176 m²	493'731 CHF

03 Coûts, aides, charge mensuelle

Barème VS-PrgEN-2025, texte du 2024-12-16. Subventions indicatives soumises au dépôt formel d'une demande avant l'ouverture du chantier.

Matrice	Bas	Médiane	Haut
PAC air-eau, scénario retenu	178'855 CHF	210'418 CHF	241'981 CHF
Toiture Sonnendach	74'967 CHF	88'196 CHF	101'425 CHF
Enveloppe prioritaire	1'124'113 CHF	1'322'486 CHF	1'520'859 CHF
M-01 Isolation toiture et façade	-160'676 CHF	-160'676 CHF	-160'676 CHF
IP-05 PAC air-eau, forte puissance	-84'167 CHF	-84'167 CHF	-84'167 CHF
Net financé	**1'133'092 CHF**	**1'376'257 CHF**	**1'619'422 CHF**

MÉMO GÉOTHERMIE, HORS TOTAL

IP-06 PAC géothermique, forte puissance	136'820 CHF

CHARGE THÉORIQUE DU NET MÉDIAN

Taux théorique 5,00 % + amortissement 1,00 %	6,00% · 6'881 CHF par mois
Plancher 0,00 % + marge 0,95 % + amortissement 1,00 %	1,95% · 2'236 CHF par mois
Fixing SARON (BNS), avant plancher	-0,04 % (fixing du 20.11.2026)
Plancher bancaire du SARON	0,00% · 0,95%

SARON composé (-0.04 % au 20.11.2026, plancher bancaire 0.00 %) + marge indicative 0.95 %

La surface chauffée vaut emprise × niveaux × 0,82. Elle ne remplace pas une SRE selon la SIA 380/1.

Remplacement des fenêtres inclus au budget travaux (non subventionné isolément hors assainissement global de l'enveloppe).

04 Droit public et sources

AFFECTATION ET ACOUSTIQUE

Zone d'affectation primaire	Zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (51)
Degré de sensibilité	DS II — Degré de sensibilité au bruit II
Sites pollués	Non signalé
Dangers naturels	Non établi
Patrimoine	Non établi

Degré de sensibilité DS II (contrainte élevée) : implantation, distance et conformité acoustique nocturne de la PAC air-eau à valider lors de la mise à l'enquête.

OFS RegBL, swisstopo, OFEN Sonnendach.ch, Cadastre RDPPF cantonal — État au 2026-11-26

Pré-arbitrage indicatif ±15% sur registres officiels sans visite sur site; ne remplace ni un CECB officiel cantonal ni une soumission SIA 118