

OCLPF

A l'att. De Mme Yasmina BENKIRANE

Rue du Stand 26

1204 GENEVE

Contact : M. Michael ORTIZ
+41 22 308 52 03
mo@privalia-immobilier.ch

Chêne-Bougeries, le 30 septembre 2024

Concerne : accord définitif de vente et de location – Coudres 15-25 - Céigny

Madame,

Nous nous référons à votre courrier du 29 mai 2024 et vous prions de bien vouloir trouver, en pièce jointe, les documents suivants :

- Justificatif du prix de revient définitif global
 - o Selon document BUNQ, ci-annexé, prix de revient de l'opération de Fr. 29'534'106.-
 - o Ce document doit être ajusté comme suit :

ustification prix de revient

		Selon Plan Financier	Selon document BUNQ
11. Prix	-	2 313 360	2 416 863
12. Droit de mutation et frais d'acquisition	-	89 100	
13. Etude préliminaire	selon décompte architecte	12 719	
14. Raccordement réseau hors parcelle	selon décompte architecte	1 684	
15. Travaux préparatoire	selon décompte architecte	1 228 481	1 228 481
21. Logements LUP-HLM et HM	selon décompte architecte, cube inchangé, prix au m3 inchangé	7 191 552	20 757 814
22. Logements PPE	selon décompte architecte, cube inchangé, prix au m3 modifié	9 055 047	
23. Commerces	selon décompte architecte, cube inchangé, prix au m3 inchangé	252 700	
24. Garage et chaufferie	selon décompte architecte, cube inchangé, prix au m3 inchangé	3 593 275	
25. Travaux spéciaux	selon décompte architecte	777 977	
26. Déchetterie	selon décompte architecte	95 000	

PRIVALIA

IMMOBILIER

31. Revêtement AMEX	selon décompte architecte	934 180	2 818 426
32. Divers AMEX	selon décompte architecte, mis à jour	1 884 246	
4. Taxes	selon décompte architecte	740 006	740 006
51. Intérêts intercalaires	selon décompte BCGe	377 211	-
52. Frais de notaire et création PPE	selon facture notaire à Carouge et décompte architecte	84 523	
53. Frais de concours	selon décompte architecte	333 597	
54. Frais divers (transport, déchets, assurance, maquette, échantillons, etc.)	selon décompte architecte	199 417	
6. Frais administratif et honoraires promotions	selon décompte architecte	252 416	
7. Imprévu	mis à jour	0	207 737
8. Coût total		29 416 491	
ajustement sur poste 122. logement PPE	nouveau montant : 8'938'556	-116 491	
8. COUT TOTAL ARRONDI		29 300 000	

IB 1 : Le CFC 5 "frais secondaire" n'est pas à jour dans le document "devis général" des architectes ; il convient de reprendre les éléments ci-dessus

IB 2 : * le poste "imprévu" a été intégré dans le coût de construction PPE (CFC 2)

- o Le prix de revient est supérieur de Fr. 116'491.- au plafond admis par l'OCLPF
- o La commune a investi des montants complémentaires, suite aux défauts apparus dans la construction (fenêtre attique, façade bois, etc.) ; nous tenons à votre disposition un résumé des frais supplémentaires payés par la commune.
- Facture, bon de paiement et justificatifs
 - o Classeurs transmis pour consultation des pièces
- Hypothèque
 - o Contrat hypothécaire consolidé : Fr. 6'000'000 à 1.697%
- ~~Contrat de superficie~~
- Attestation irrévocable de domicile élu
 - o Document déjà signé par la commune de Céligny, Mme Meriboute et M. Hornung
- Plan financier
 - o 3 plans financiers signés
 - PPE
 - HLM-LUP
 - HM
- Etat locatif nominatif signé
- Plan de vente nominatif signé
- Plan
 - o Aucune modification significative, jeu de plan transmis avec les classeurs
- Attestation globale de conformité
- Cahier PPE définitif
- Comptes de gestion
 - o 2019, 2020 et 2021, selon document Rosset & Cie

PRIVALIA

IMMOBILIER

A noter que les ajustements suivants ont été effectués sur les comptes de gestion :

Décompte charges HM :

2019	59 857	
		, sous déduction des gratuités loyer commercial
2020	59 428	(Aide Covid)
		, sous déduction des gratuités loyer commercial
2021	72 974	(Aide Covid)
MOYENNE 2019-2021	64 086	

Décompte charges HLM-LUP :

2019	79 395	
		, sous déduction d'une gratuité en faveur d'un
2020	84 883	locataire (Aide Covid)
		, sous déduction d'une aide financière à un
2021	88 639	locataire (Aide Covid)
MOYENNE 2019-2021	84 306	

- Avis d'échéance bancaire
 - o Selon document BCGe : Fr. 25'455.-/trimestre, soit 101'820.-/an
 - o Pas d'amortissement

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prions d'agréer, Madame, nos meilleures salutations.

PRIVALIA IMMOBILIER SA

Michael ORTIZ
Administrateur

Jean-Marie DUNAND
Responsable Promotions
Fondé de pouvoir

Copie : commune de Céligny

