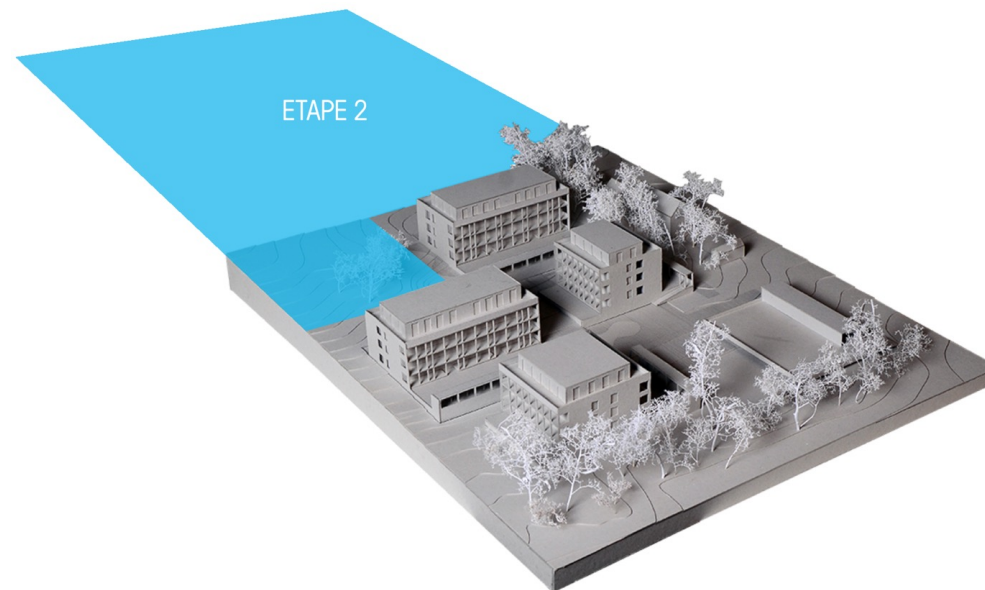




*Commune de Céligny*

## Quartier des Grands-Chênes – Etape 2

PLQ 29'771 - Bâtiments E, F, G  
Route des Coudres - 1298 Céligny



Séance **de présentation au Conseil Municipal** du 07.02.2023 à 20h15



# Sommaire

1. Groupe de pilotage
  - Présentation des intervenants
  
2. Exposé des motifs
  - PLQ initial
  - Concours
  - Réalisation de l'étape 1
  
3. Pré-études effectuées
  - Démarches effectuées
  - Présentation de l'intention de projet
  - Répartition des types de logements
  
4. Projection financière préliminaire
  - Projections financières
  - Objectifs loyers – ventes
  
5. Planning intentionnel



# 1. Groupe de pilotage

- Présentation des intervenants



# 1. Intervenants actuels du groupe de pilotage

**Maître de l'ouvrage:**

- Commune de Céligny

**Assistance à Maîtrise d'Ouvrage:**

- CEDRE Immobilier sàrl

**Architecte:**

- BUNQ sa Architectes

**Pilotage financier:**

- PRIVALIA Immobilier sa

**Régie immobilière:**

- ROSSET & Cie Immobilier sa





# 1. Intervenants actuels du groupe de pilotage



## Pilotage de projets immobiliers Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Cèdre Immobilier Sàrl  
Rte de Saint-Julien 296  
CH- 1258 Perly

Tél. +41 79 372 40 04

[c.zurn@cedre-immobilier.ch](mailto:c.zurn@cedre-immobilier.ch)

[www.cedre-immobilier.ch](http://www.cedre-immobilier.ch)

Directeur : Cédric ZURN



# 1. Intervenants actuels du groupe de pilotage

**bunq architectes** fondé en 2008

3 associés / 4 partenaires

12 employés / 2 apprentis







# 1. Intervenants actuels du groupe de pilotage

**PRIVALIA**  
IMMOBILIER

Société familiale fondée en 2011

Spécialiste de l'immobilier résidentiel à Genève

2 administrateurs-délégués et 1 administrateur  
10 collaborateurs (hors administrateurs)

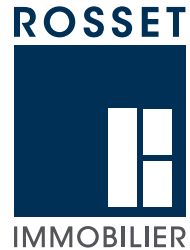


Nos activités principales :

- Promotions et mise en valeur
- Ventes et ventes sur plans
- Locations résidentielles et prestige
- Estimations et expertises
- Conseils



# 1. Intervenants actuels du groupe de pilotage



**GENÈVE - VAUD - FRIBOURG**

160 collaborateurs

rosset.ch

## NOS SERVICES

- Gérance
- Immobilier commercial
- Copropriété
- Promotion et mise en valeur
- Courtage
- Gestion énergétique
- Transformations et rénovations



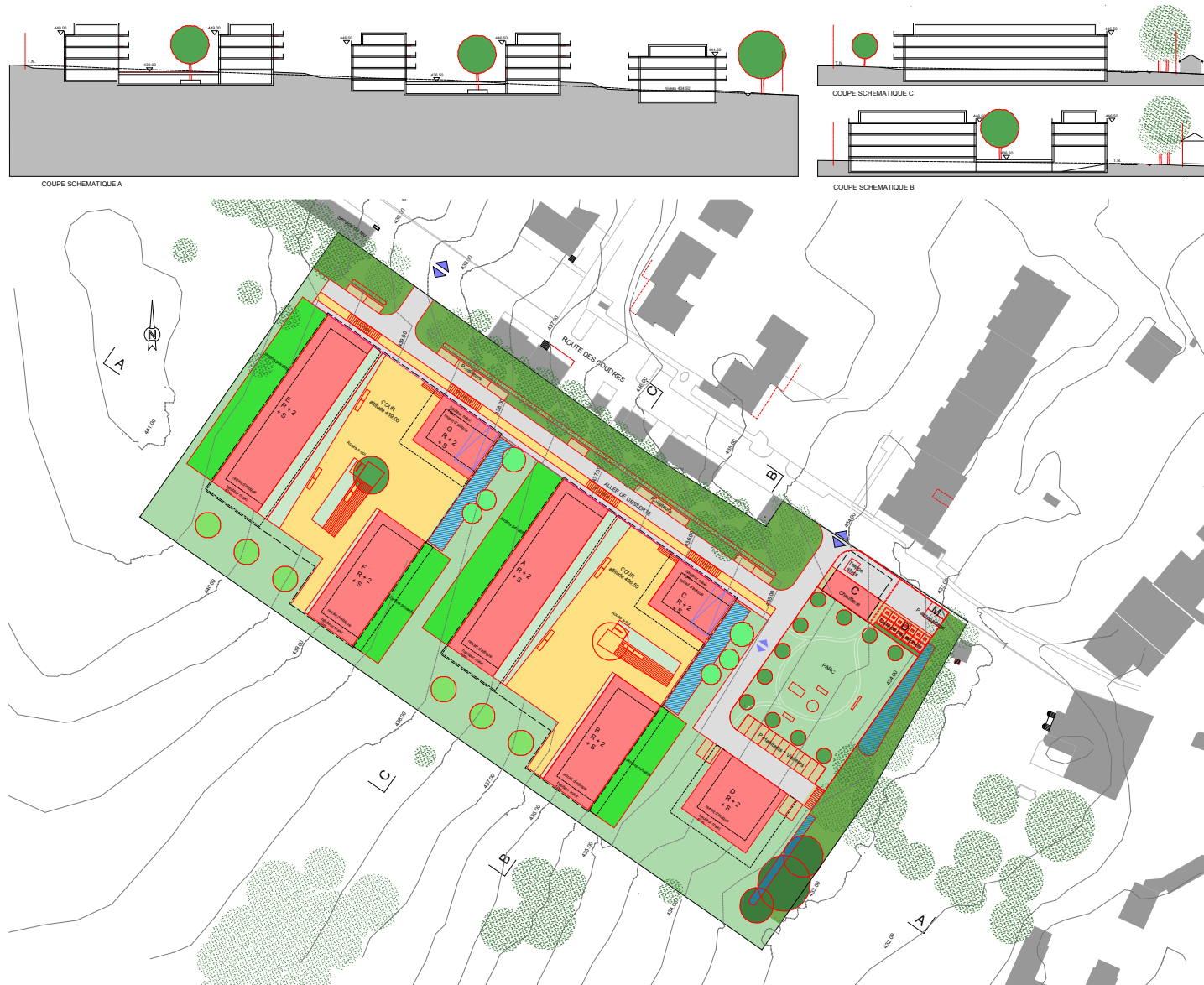


## 2. Exposé des motifs

- PLQ initial
- Concours
- Etape 1



# Plan Localisé de Quartier 2010





# Concours 2012



## Rez-de-chaussée - Concours 2012





# 1<sup>ère</sup> ETAPE 2016

Bâtiment A	HLM-LUP	16 app.
Bâtiment B	PPE	16 app.
Bâtiment C	PPE	8 app.
Bâtiment D	HM, 2 commerces	12 app.

**Total : 52 appartements et 2 commerces**

Place communale

Parking 79 pl. privées + 8 visiteurs

Chaufferie bois-mazout

Ecopoint



extrait vidéo «living together» d. bengoa / venise 2021





# 1<sup>ère</sup> ETAPE 2016





### 3. Pré-études effectuées (SIA 21)

- Démarches effectuées
- Présentation de l'intention de projet



### 3. Démarches effectuées

1.	Séance mobilité et parking	OCT	21.09.2022
2.	Séance urbanisme	OU	23.09.2022
3.	Séance régimes d'habitations	OCLPF	19.10.2022
4.	Séance arborisation et zone agricole	OCAN	21.11.2022
5.	Séance gestion des eaux	OCeau	16.11.2022
6.	Séance urbanisme	OU	05.12.2022
7.	Séance service du feu	SDIS	09.12.2022
8.	Séance abris PC	OCPPAM	19.12.2022

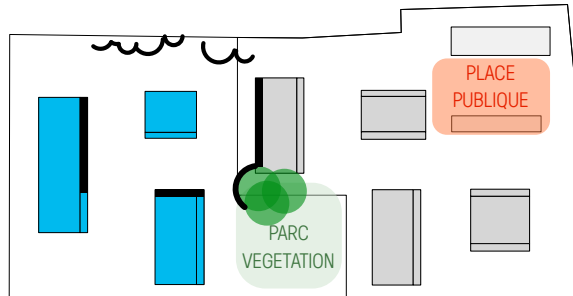


## Surfaces brutes de plancher

	PLQ 29'771			ETAPE 1			ETAPE 2		
	SBP (OLO)	SBP (OLO) 10% HPE	% SBP	SBP (OLO)	SBP (OLO) 10% HPE	% SBP	SBP (OLO)	SBP (OLO) 10% (T)HPE	% SBP
HM		1 069	10%		1 069	20%	0	0	0%
HM-LUP		1 631	16%		1 631	31%	0	0	0%
PPE		2 629	26%		2 629	49%	0	0	0%
A définir		4 858	48%				4 416	4 858	100%
<b>Total logement</b>	9 260	10 186	100%	4 844	5 328	100%	4 416	4 858	100%
Comm., act	360	360		128	128		232	232	
<b>Total</b>	9 620	<b>10 546 m2</b>		4 972	<b>5 456 m2</b>		<b>4 648</b>	<b>5 090 m2</b>	
%	100%			51,7%			48,3%		



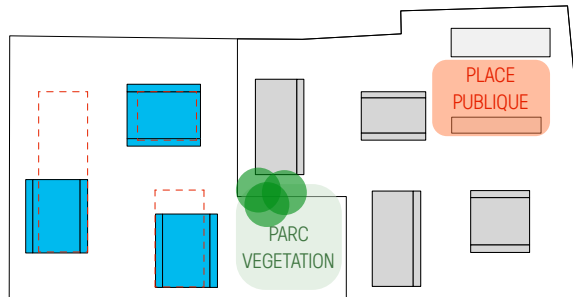
# Implantation



## Etat actuel

Structure d'espaces publics entamée lors de l'étape 1

Immeuble G enclavé, petit volume non rentable

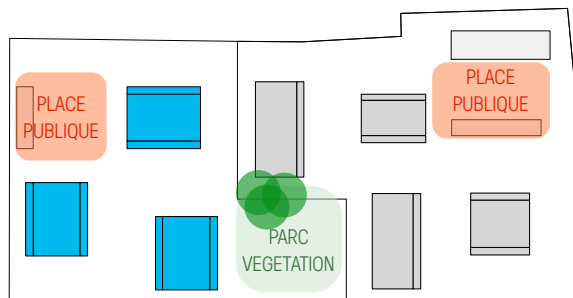


## Proposition

Immeuble G augmenté + création de dégagements

Immeuble E et F compactés

Rationalisation, trois volumes similaires



## Proposition

Création d'un nouvel espace public en relation avec le parking et un éventuel espace d'activités communales

Aménagement d'un espace végétalisé entre les deux étapes

Lien entre les étapes 1 et 2



# IMPLANTATION Etape 2

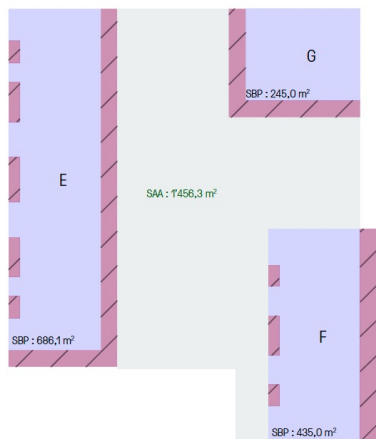


**Rez-de-chaussée - variante "Tierce" - 4'800m<sup>2</sup>**





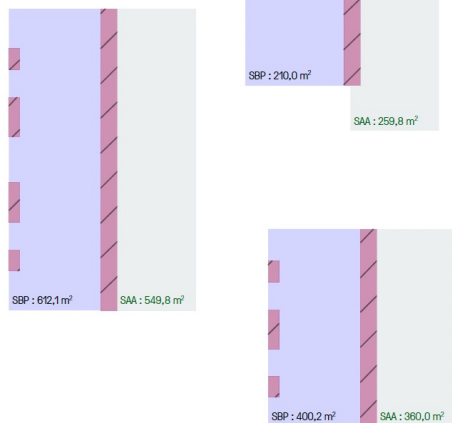
### PLQ



#### Etape 2

Surface Façades	3'534 m <sup>2</sup>
Cages d'escaliers	7 cages
<b>SN Surface Nette</b>	<b>3'748 m<sup>2</sup></b>

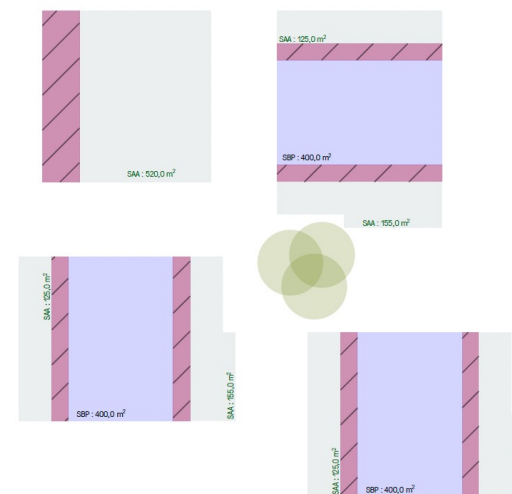
### Concours 2012



#### Etape 2

Surface Façades	3'233 m <sup>2</sup>	-301 m <sup>2</sup>
Cages d'escaliers	6 cages	-1 cage
<b>SN Surface Nette</b>	<b>3'358 m<sup>2</sup></b>	<b>-390 m<sup>2</sup></b>
Appartements	37 app.	.

### Tierce



#### Etape 2

Surface Façades	2'940 m <sup>2</sup>	-594 m <sup>2</sup>
Cages d'escaliers	3 cages	-4 cages
<b>SN Surface Nette</b>	<b>3'909 m<sup>2</sup></b>	<b>+161 m<sup>2</sup></b>
Appartements	45 app.	.



# Gabarit – type de logement

- Rez-de-chaussée + 2 étages + attique
- Environ 45 appartements répartis dans 3 bâtiments
- Typologies en majorité ; 3 pièces, 4 pièces et 5 pièces







## 4. Projection financière préliminaire

- Projections financières
- Objectifs loyers - ventes



## Projection financière - Estimation sommaire

- **Estimation sommaire du prix de revient** de l'opération hors équipements publics :
  - Etape 1 : CHF 29.3 millions
  - Etape 2 : estimé entre CHF 27.5 et 30.0 millions
  - Projet situé en zone de développement et soumis au contrôle de l'Etat
  
- **Analyse en cours** de plusieurs variantes de régimes d'habitation et de leur impact financier pour évaluer les besoins en fonds propres et le revenu annuel net.
  
- **Deux scénarios** retenus pour une étude financière préliminaire :
  - 3 bâtiments de logements locatifs non subventionnés (ZD LOC)
    - Apport de fonds propres **+++** et revenu annuel net **+++**
  - 2 bâtiments locatifs ZD LOC et 1 bâtiment de logements en PPE (ZD PPE)
    - Apport de fonds propres **≈** et revenu annuel net **++**



## Projection financière - Estimation sommaire

**Objectif :** loyers et prix de ventes cohérents par rapport à l'étape 1 ainsi qu'au marché.

### Loyers ciblés

- Logement  $\approx$  5 300 F /pièces /an
- Parking  $\approx$  130 F /place /mois

### Prix de vente ciblés

- Logement  $\approx$  6 500 F /m<sup>2</sup> PPE pondéré
- Parking  $\approx$  40 000 F /places de parking

Loyers mensuels				
Pièces	Appart.	Parking	Total	Charges
3 pièces	1 320 F	130 F	1 450 F	150 F
4 pièces	1 770 F	130 F	1 900 F	200 F
5 pièces	2 210 F	260 F	2 470 F	250 F
6 pièces	2 650 F	260 F	2 910 F	300 F

Prix de vente			
Pièces	Appartement	Parking	Total
3 pièces	490 000 F	40 000 F	530 000 F
4 pièces	720 000 F	40 000 F	760 000 F
5 pièces	880 000 F	80 000 F	960 000 F
6 pièces	1 070 000 F	80 000 F	1 150 000 F

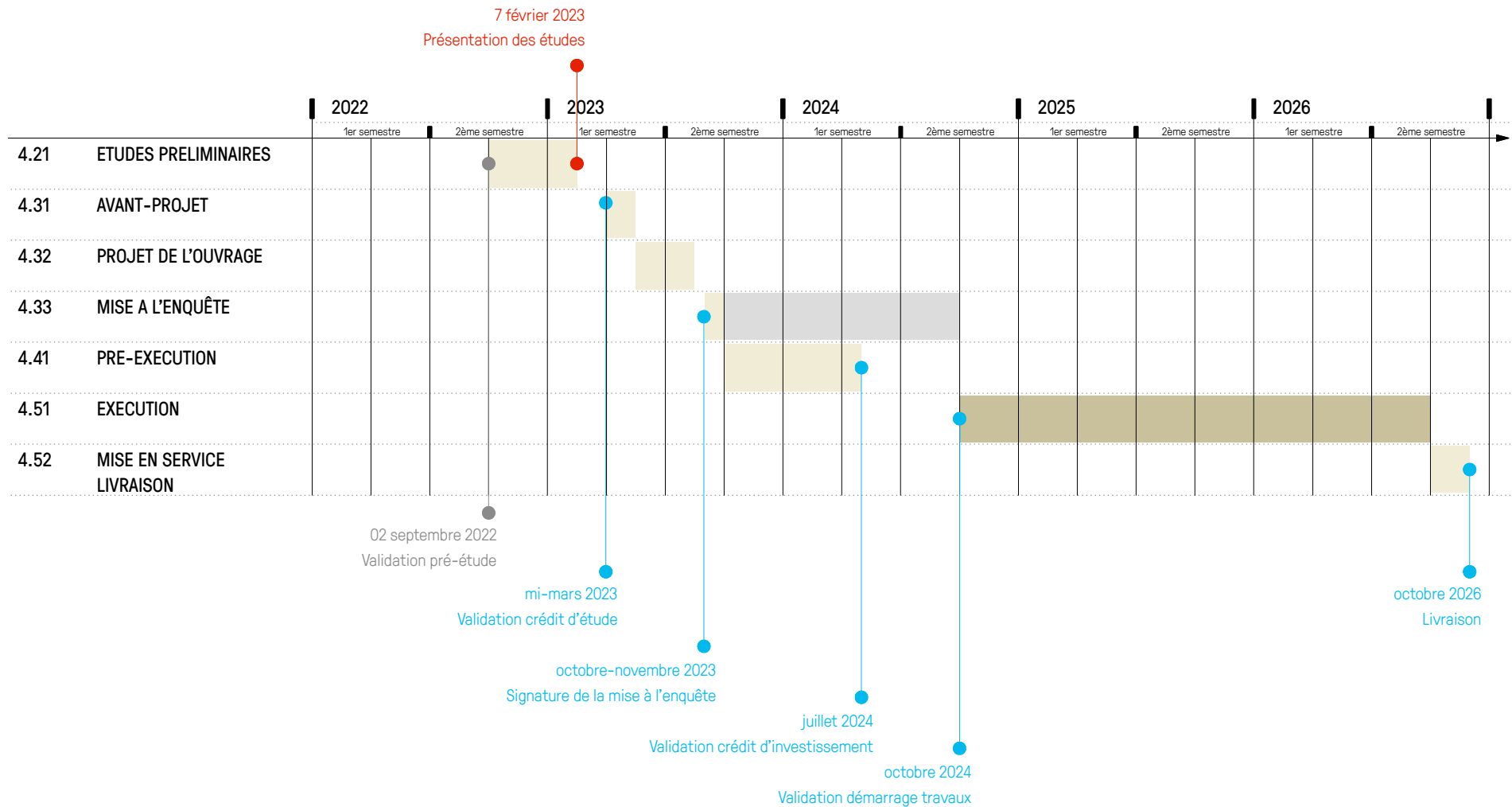


## 5. Planning

- Votation crédit d'étude
- Les grandes échéances



# 4. Planning intentionnel - 45 mois





Merci  
-  
questions et réponses

