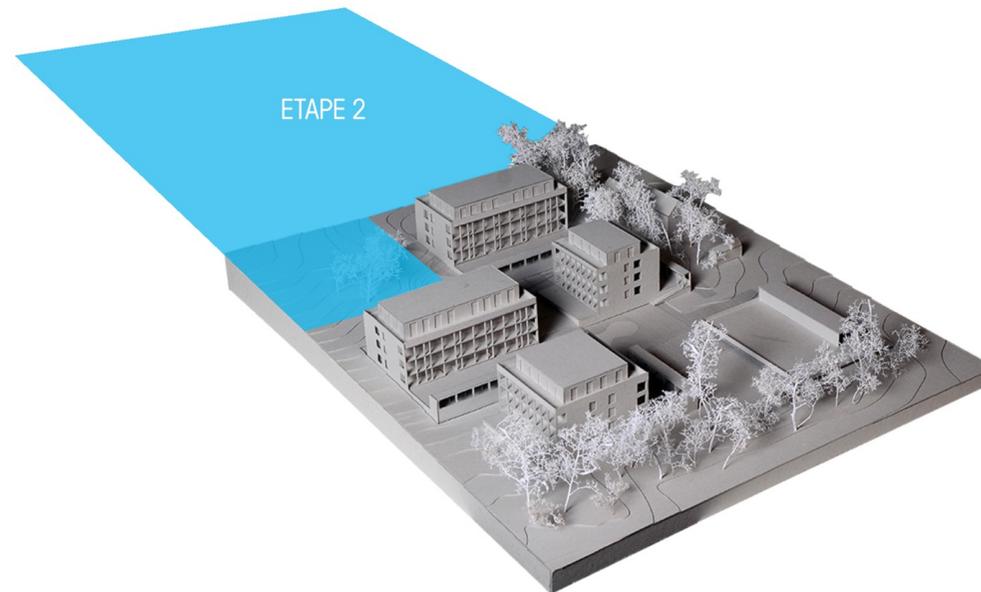




Commune de Céligny

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
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



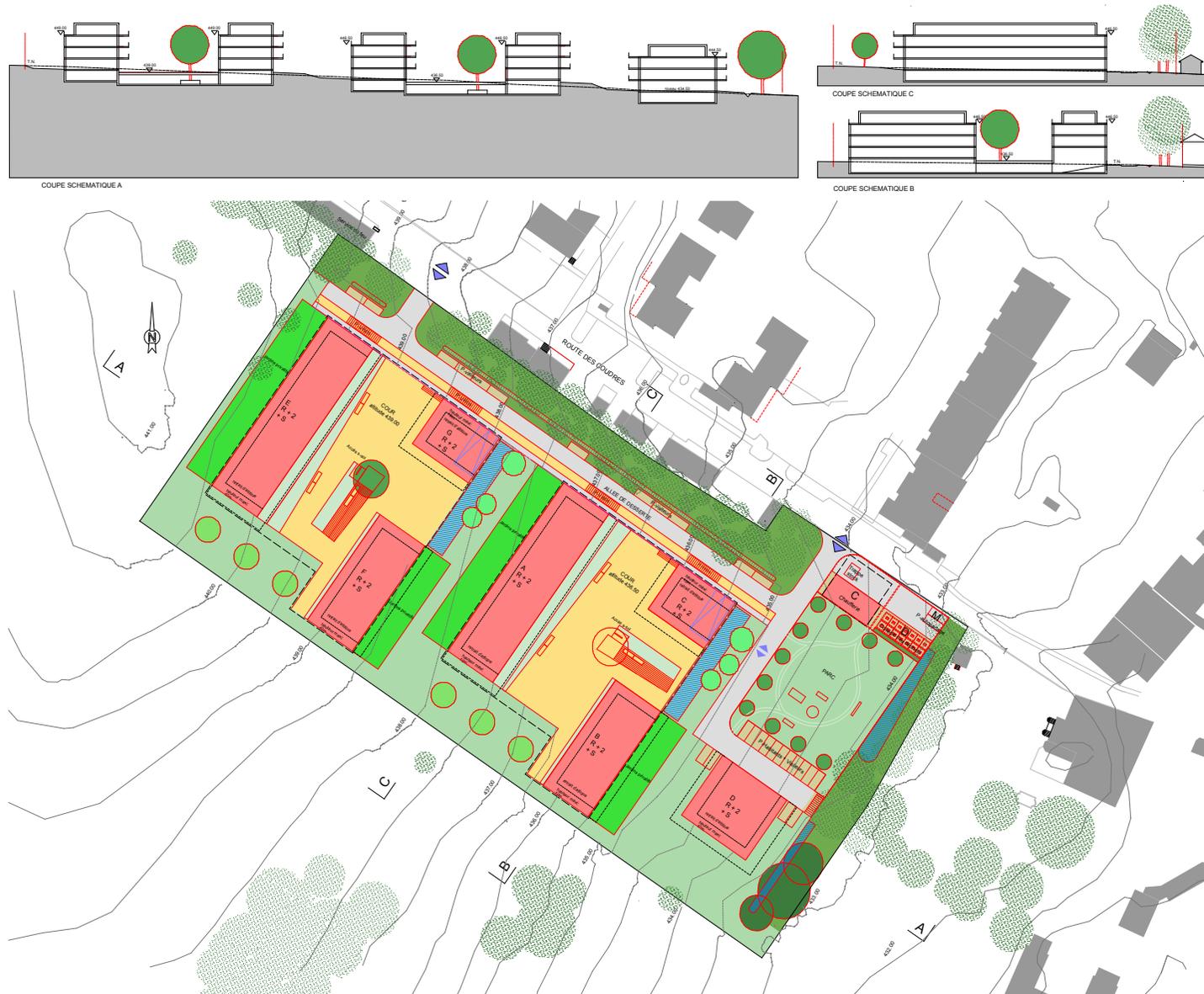


2. Exposé des motifs

- PLQ initial
- Concours
- Etape 1



Plan Localisé de Quartier 2010





Concours 2012



Rez-de-chaussée - Concours 2012



1^{ère} 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^{ère} 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 |

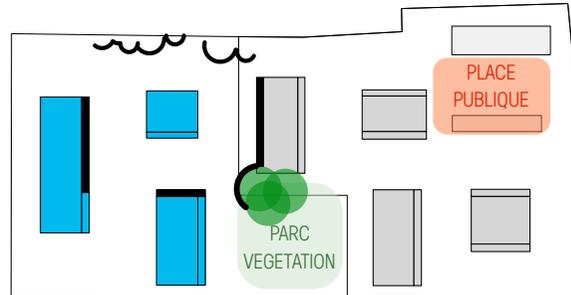


Surfaces brutes de plancher

| | 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% 27% | | 1 069 | 20% | 0 | 0 | 0% |
| HM-LUP | | 1 631 | 16% | | 1 631 | 31% | 0 | 0 | 0% |
| PPE | | 2 629 | 26% 26% | | 2 629 | 49% | 0 | 0 | 0% |
| A définir | | 4 858 | 48% 48% | | | | 4 416 | 4 858 | 100% |
| Total logement | 9 260 | 10 186 | 100% | 4 844 | 5 328 | 100% | 4 416 | 4 858 | 100% |
| Comm., act | 360 | 360 | | 128 | 128 | | 232 | 232 | |
| Total | 9 620 | 10 546 m2 | | 4 972 | 5 456 m2 | | 4 648 | 5 090 m2 | |
| % | 100% | | | 51,7% | | | 48,3% | | |



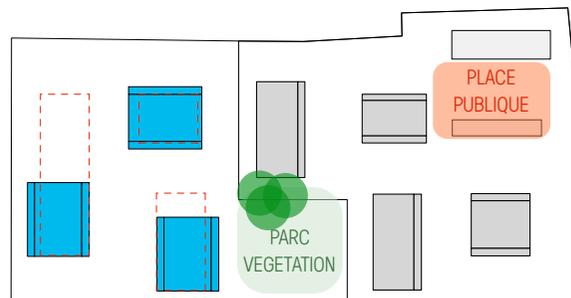
Implantation



Etat actuel

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

Immeuble G enclavé, petit volume non rentable

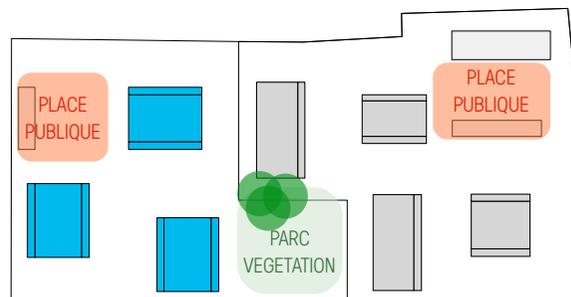


Proposition

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



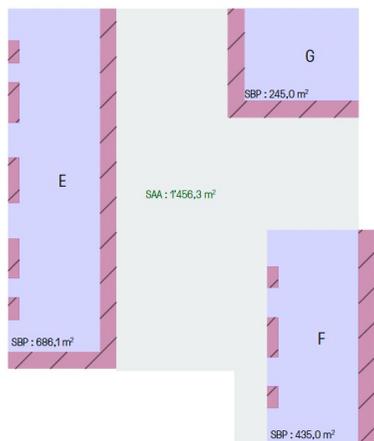
IMPLANTATION Etape 2



Rez-de-chaussée - variante "Tierce" - 4'800m²



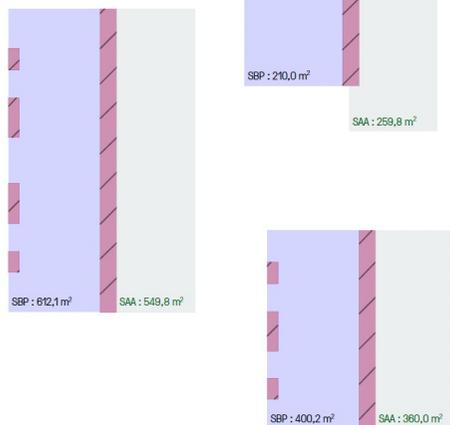
PLQ



Etape 2

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Surface Façades | 3'534 m ² |
| Cages d'escaliers | 7 cages |
| SN Surface Nette | 3'748 m² |

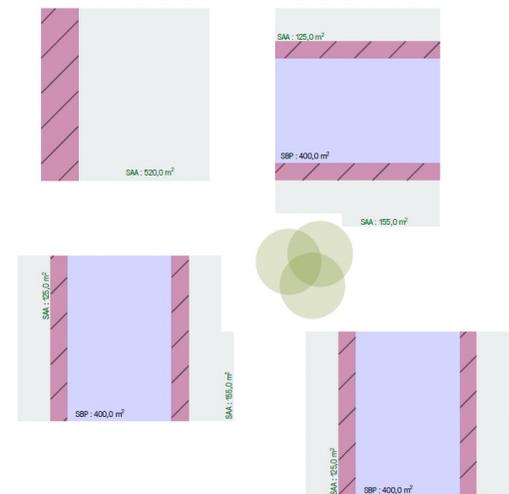
Concours 2012



Etape 2

| | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Surface Façades | 3'233 m ² | -301 m ² |
| Cages d'escaliers | 6 cages | -1 cage |
| SN Surface Nette | 3'358 m² | -390 m² |
| Appartements | 37 app. | . |

Tierce



Etape 2

| | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Surface Façades | 2'940 m ² | -594 m ² |
| Cages d'escaliers | 3 cages | -4 cages |
| SN Surface Nette | 3'909 m² | +161 m² |
| 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 /m² 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 |

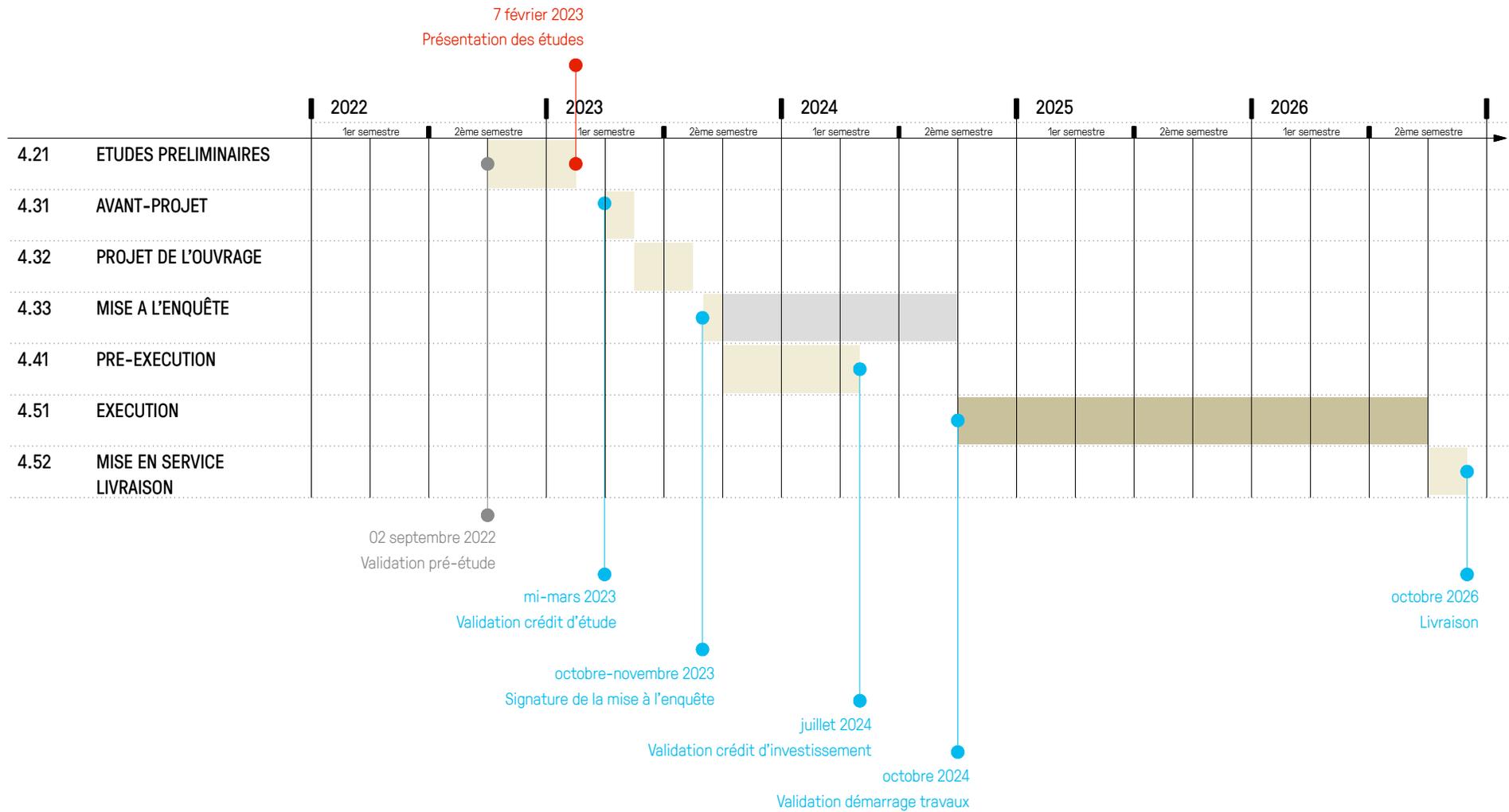


5. Planning

- Votation crédit d'étude
- Les grandes échéances



4. Planning intentionnel - 45 mois





Merci
-
questions et réponses

