

# Projet résidentiel à Saxon

À vendre avec le permis de construire en force

20.11.2023

# Sommaire

-  Introduction
-  Le projet
-  Business Plan
-  Annexes

# Bienvenue à la Commune de Saxon

Située au cœur des Alpes

## INFORMATION CLÉ

- Saxon se trouve dans le canton du Valais. Il est situé au cœur du massif rocheux des Alpes, dans la plaine luxuriante du Rhône.
- Saxon appartient au district de Martigny.
- Sa surface est de 23.2 km<sup>2</sup> et l'altitude est de 533 m.
- Population de Saxon est de 6'000 habitants



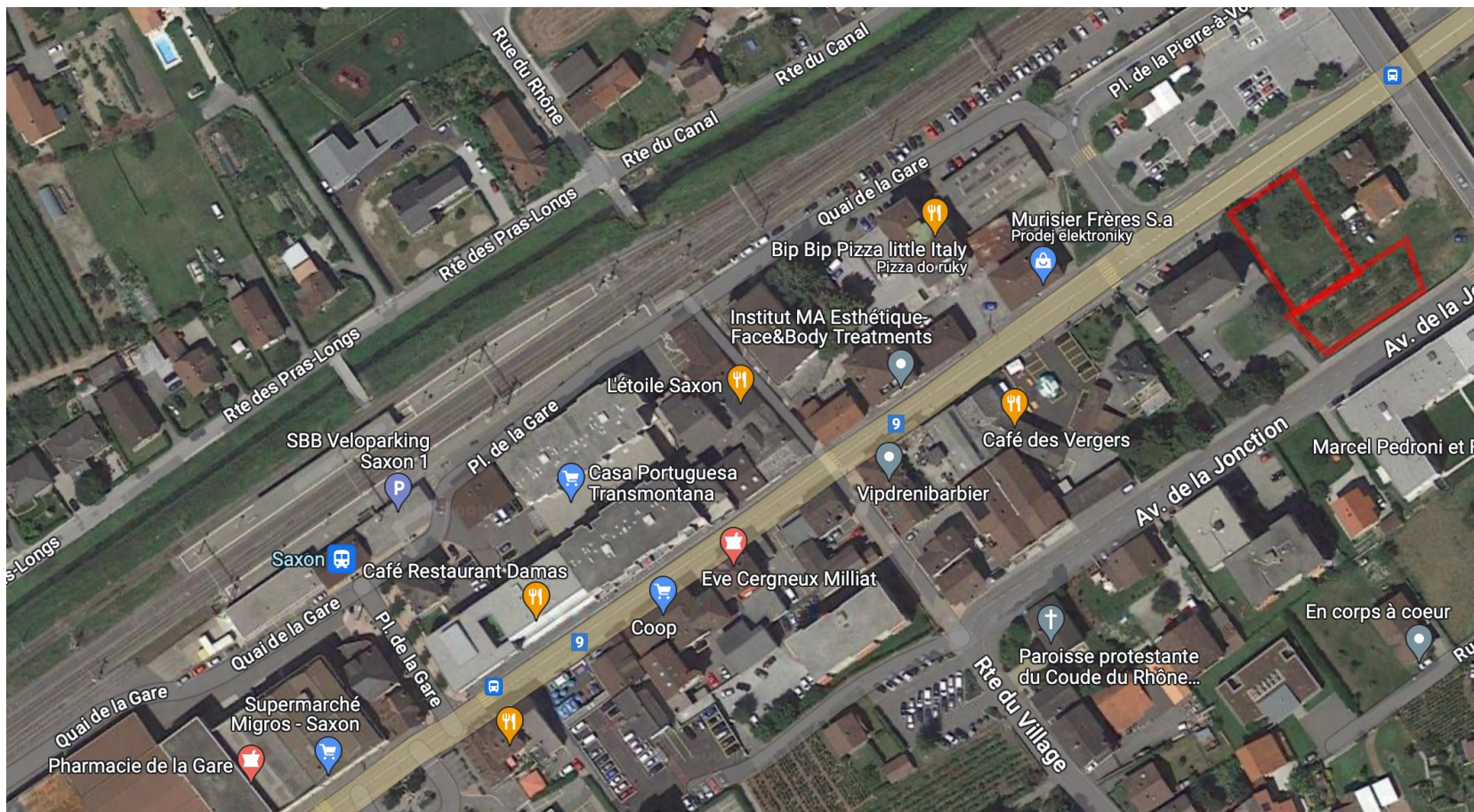
# Une localisation attractive

À 17 minutes de Sion, à 6 minutes de Riddes et à 12 minutes de Martigny



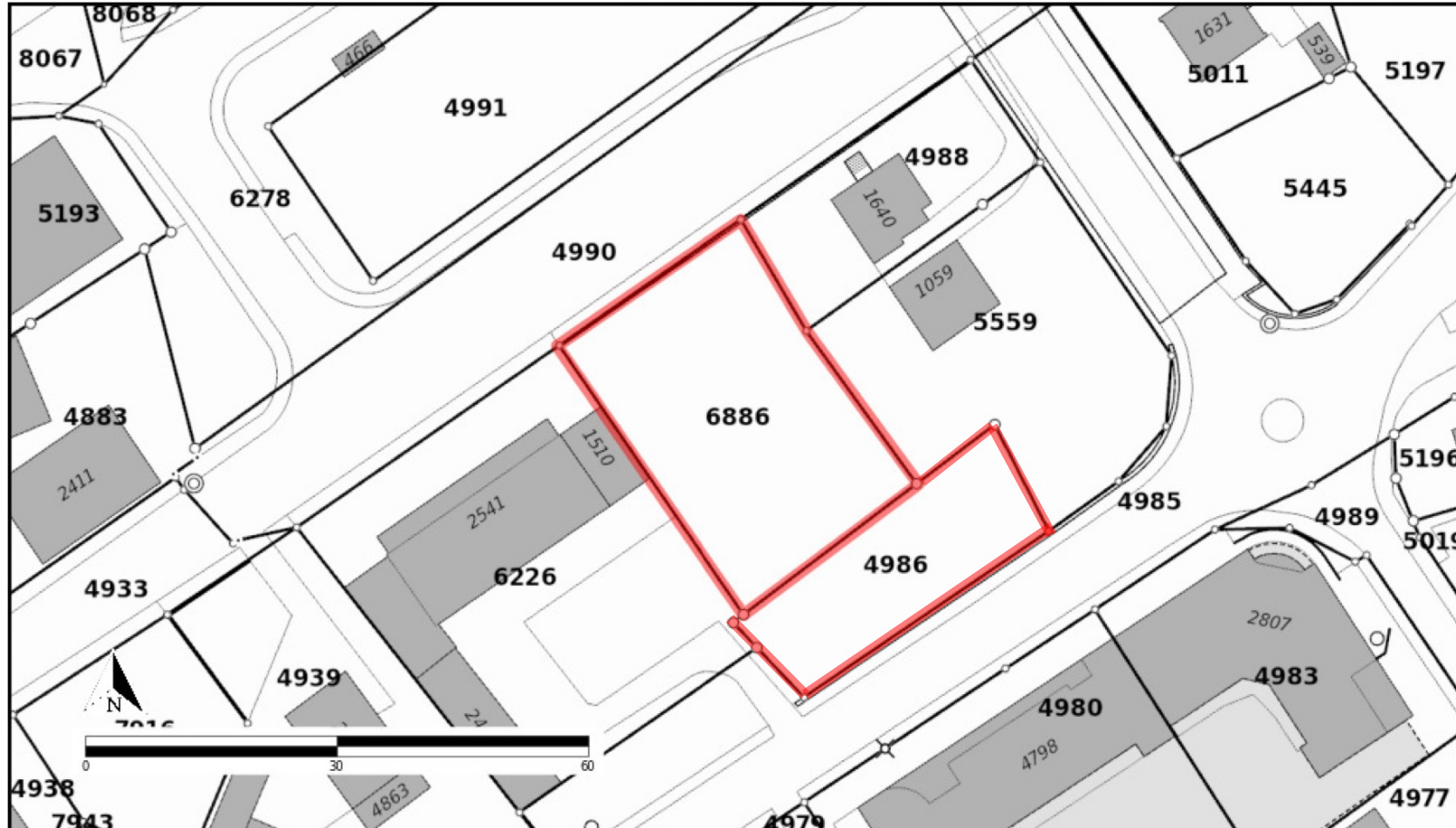
# Excellent emplacement du projet

Le terrain se trouve dans le centre à 300 mètres du Gare de Saxon et des centres commerciaux



# Extrait du cadastre

Parcelles No. 6886 et 4986



# Sommaire

 Introduction

 Le projet

 Business Plan

 Annexes

# Règlement de zone

Notre projet se trouve dans la zone "centre"

Règlement de zones - tableau - art. 64

Commune de Saxon

dénomination	village	centre	forte densité	moyenne densité	faible densité	coteau	artisanale	industrielle	mixte artis. et hab. Quieuss - Avouillat	mixte Bains-Rottes 13)	chalets		hors zone
											art. 59	art. 60	
<b>destination</b> habitat	collectif + individ.	collectif	collectif + individ.	collectif + individ. 15)	individuel 15)	individuel	limité 7)	limité 7)	collectif + individ.	collectif + individ.	r.s. individuelle	r.s collective	-
commerce	oui	oui	sous réserve 11)	sous réserve 11)	non 10)	sous réserve 11)	oui	oui	oui	oui	sous réserve 11)	sous réserve 11)	-
travail	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	oui 8)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	sous réserve 11)	-
ruraux	sous réserve 11)	non	non	non	non	non	non	non	non	non	sous réserve 11)	sous réserve 11)	oui
serres	non	non	non	non	non	non	non	oui	non	non	-	-	oui
caisses/emballages	non	non	non	non	non	non	oui	oui	oui	non	-	-	oui
<b>densité</b> ordre	contiguïté 3)	rez contigu 3)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé 2)	dispersé obligatoire		dispersé
indice u	prof. max. 10 m 9)	sur alignement prof. max. 40 m 9)	0.7	0.4	0.4	0.5	-	-	0.4 - 0.6 12)	-	0.2	0.3	0.1
parcelle min.	-	-	-	-	-	-	e.s. 60 % 5)	e.s. 50 % 5)	-	-	600 m2	800 m2	-
<b>hauteur</b> niveaux	3	5	5	4	2	2	-	-	-	-	2	2	2
H. maximum	voir art. 65	17 m	18 m	14.5 m 15)	9 m	9 m	10 m	10 m	10 m	-	10 m	12.5 m	10 m
<b>distances</b> minimum	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	5 m	3 m	3 m	5 m	8 m	5 m
normale	1/3 h	1/3 h	h + 9 m = 2/3 h h - 9 m = 1/2 h	h + 9 m = 2/3 h h - 9 m = 3 m	1/2 h	1/2 h	1/2 h	-	1/2 h	2/3 h	-	-	1/1 h
frontale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30 % 8 m	12 m	-
longueur	maximum 4)	40 m	40 m	40 m	40 m	30 m	-	-	40 m	-	30 - 40 % 7 m	11 m	-
alignement	obligatoire	oblig. ou + 2 m	-	-	-	-	-	-	absence d'align. = min. 5	absence d'align. = min. 5 m	+40 % 6 m	10 m	-
<b>esthétique</b> caractère	existant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 pans 6)		-
toit	2 pans 6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	couleur foncée		-
couverture	structurée + fondée	-	-	-	terrasse h max 5.5 m	terrasse h max 5.5 m	-	-	-	-	-		-
alignement	obligatoire	oblig. ou + 2 m	-	-	-	-	-	-	absence d'align. = min. 5	absence d'align. = min. 5 m	-		absence d'align. = min. 5
<b>plan de quartier</b> surf. min	2'000 m2	3'000 m2	5'000 m2	5'000 m2	5'000 m2	5'000 m2	-	10'000 m2	-	-	-		-
u max.	-	-	0.8	0.5	0.5	0.6	-	e.s. 60 %	-	-	-		-
<b>niveaux de bruit</b>	III	III 14)	II 14)	II 14) 15)	II 14) 15)	II	III	IV 11)	III 14)	III 14)	II	II	III
<b>eaux usées et eaux de surface</b>	système séparatif												
<b>remarques</b>	<p>1) autorisés dans la mesure où ils ne comportent pas de gêne excessive pour le voisinage</p> <p>2) constructions jumelées ou en bandes autorisées avec servitude ou plan d'ensemble selon art. 28</p> <p>3) rupture de contiguïté selon art. 29</p> <p>4) sauf en cas d'alignement obligatoire ou de plan de quartier</p> <p>5) e.s. = emprise au sol (surface bâtie / surface du terrain)</p> <p>6) toit plat interdit sauf terrasse aménagée (h. max. = 1 niveau)</p> <p>7) logement nécessaire à la surveillance des installations, autorisé s'il est incorporé au bâtiment</p> <p>8) sauvegarde de l'environnement réservée</p> <p>9) profondeur maximum depuis l'alignement</p> <p>10) autorisé en bordure de la route cantonale</p> <p>11) plan de quartier Alpwater degré de sensibilité III</p> <p>12) indice 0.6 max. pour commerce et artisanat - indice 0.4 max. pour habitation</p> <p>13) voir cahier des charges</p> <p>14) pour les parcelles contiguës à la route cantonale RC9, le degré de sensibilité est augmenté d'un point</p> <p>15) pour les parcelles situées dans les zones Grand-Toula (Ouest) et Vacco (EST), restrictions selon rapport 47 OAT d'avril 2007 et rapport bruit d'avril 2012</p> <p style="text-align: center;">Adopté par le Conseil municipal, en septembre 2013.</p> <p style="text-align: center;">Homologué par le Conseil d'Etat, le 20 novembre 2013</p>												



# Déscription du projet

## Quelques chiffres clés

### TERRAIN

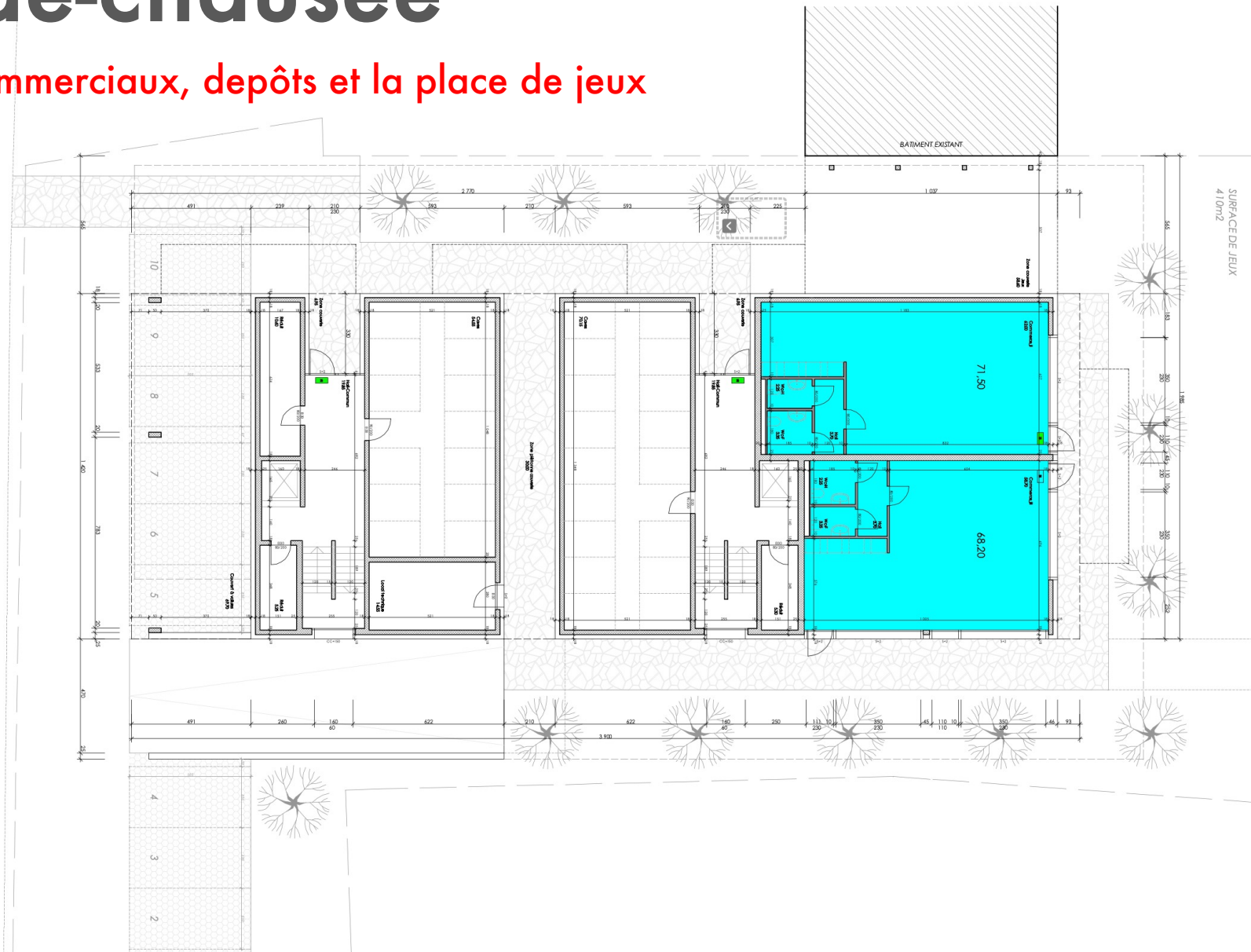
- Surface des parcelles: 1'490 m<sup>2</sup>
- Affectation: habitation collective
- Nombre de niveaux: 5 (avec RDC)
- Esthétique: toiture plate (panneaux solaires)
- Zone: centre

### BÂTIMENT

- Nombre d'appartements:
  - 20 appartements 3.5pces
  - 8 appartements 2.5pces
- 2 locaux commerciaux
- Nombre de places de parc:
  - 25 à l'intérieur
  - 10 à l'extérieur (dont 5 couverts)

# Rez-de-chausée

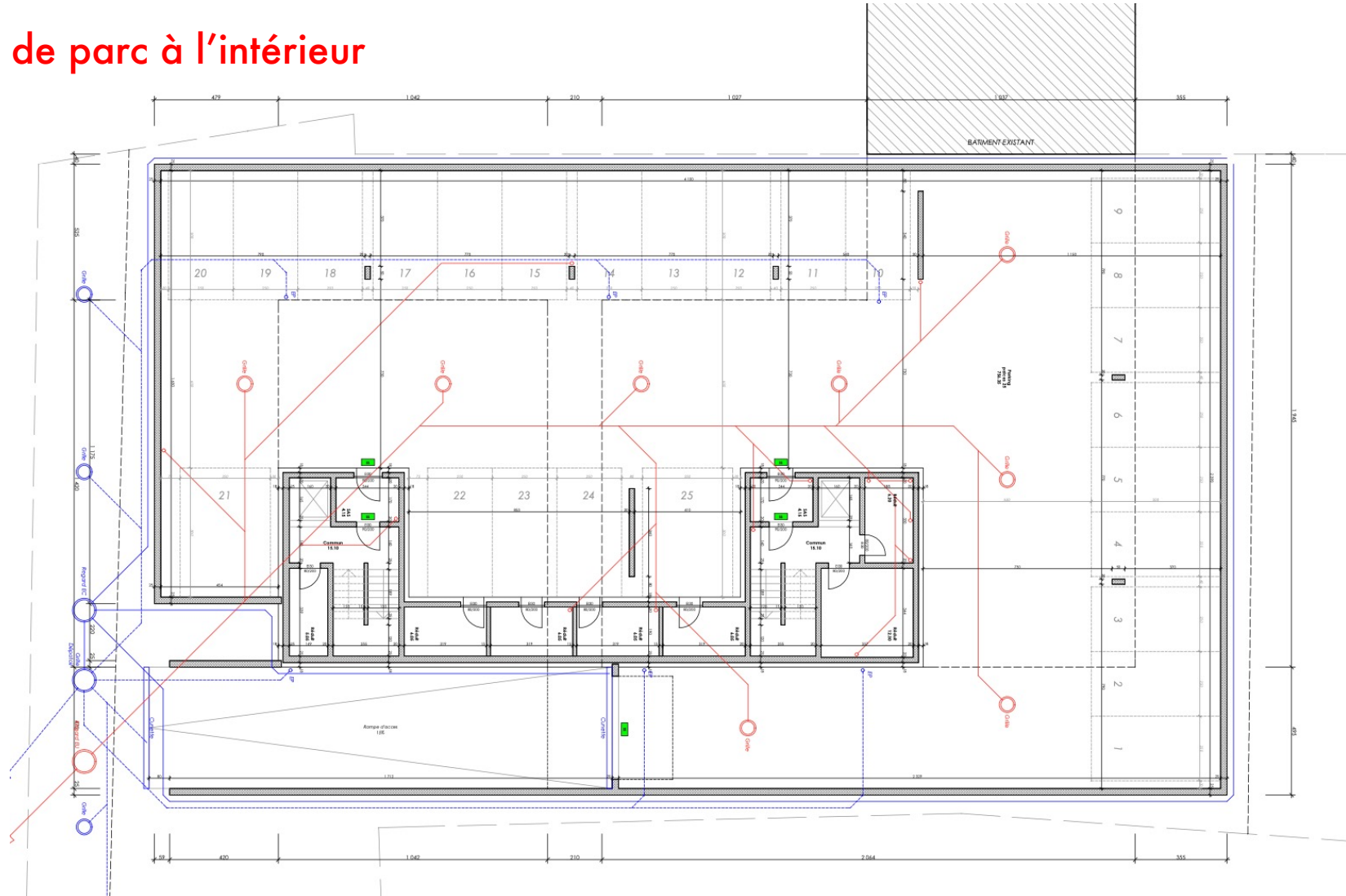
2 locaux commerciaux, dépôts et la place de jeux





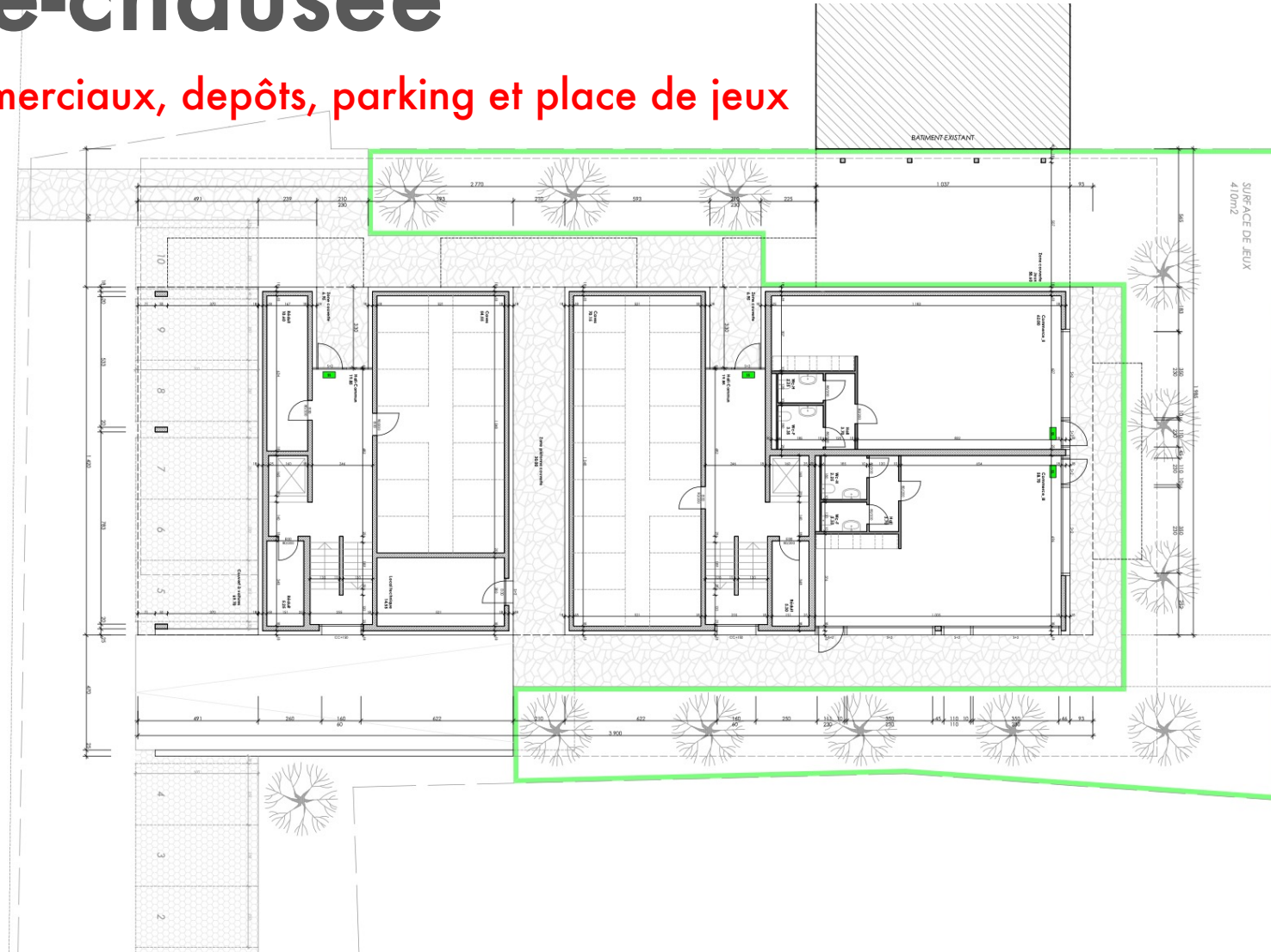
# Sous-sol

25 places de parc à l'intérieur



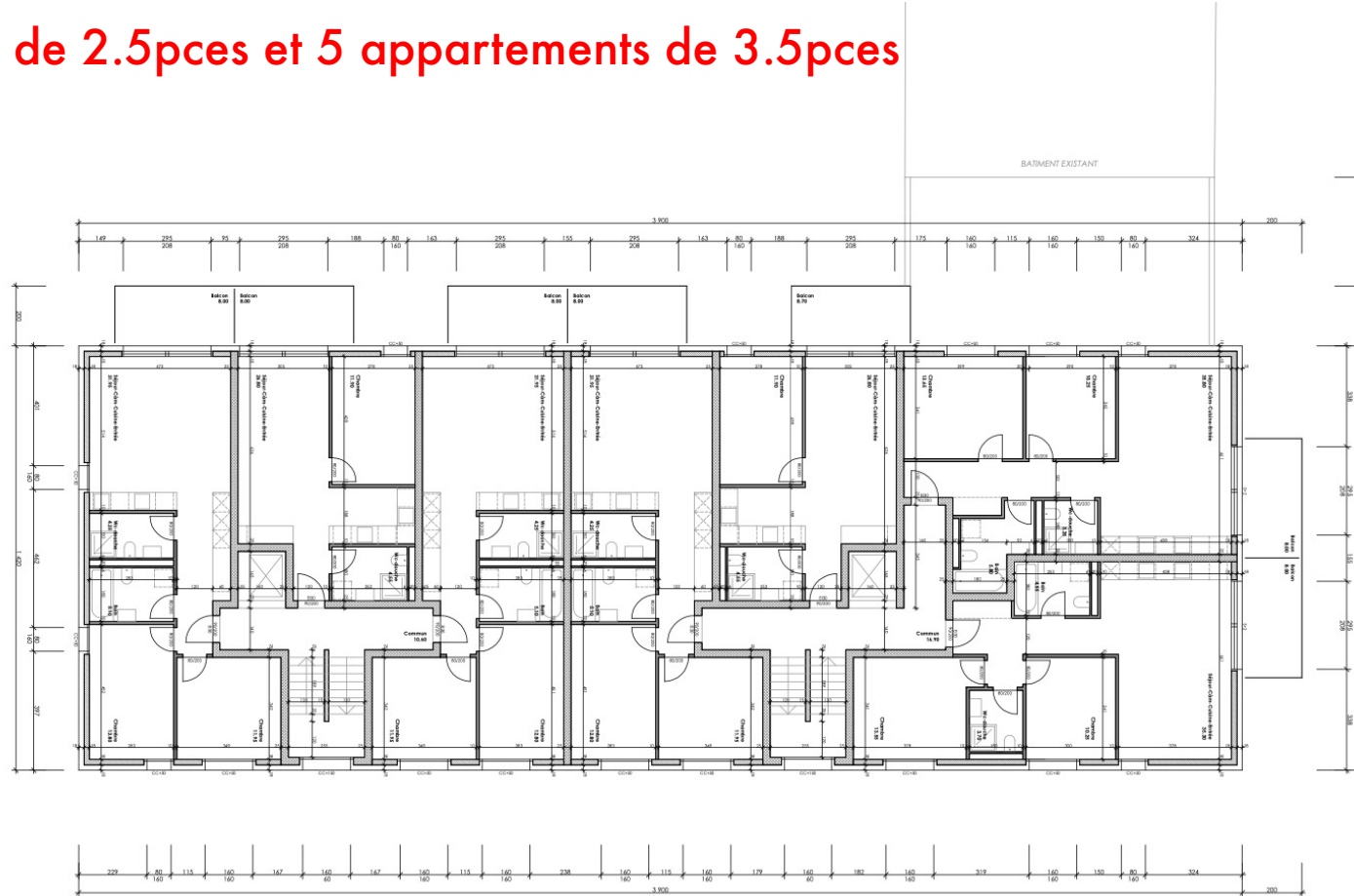
# Rez-de-chausée

2 locaux commerciaux, dépôts, parking et place de jeux



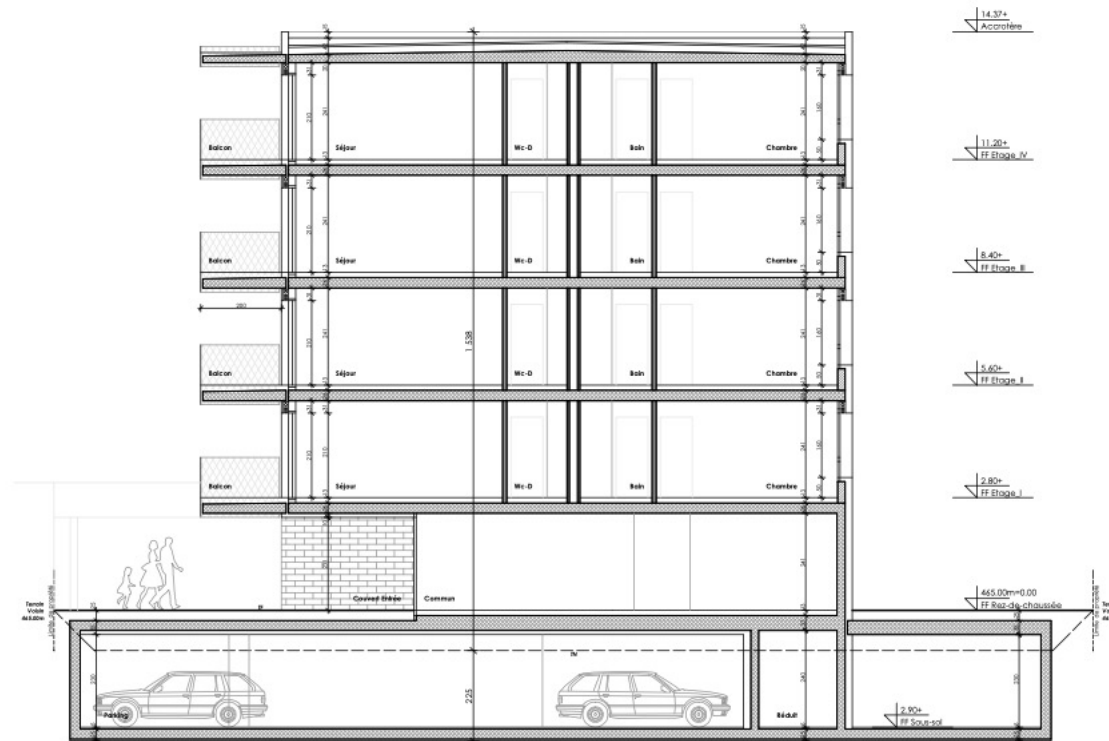
# Étages I à IV

2 appartements de 2.5pcs et 5 appartements de 3.5pcs



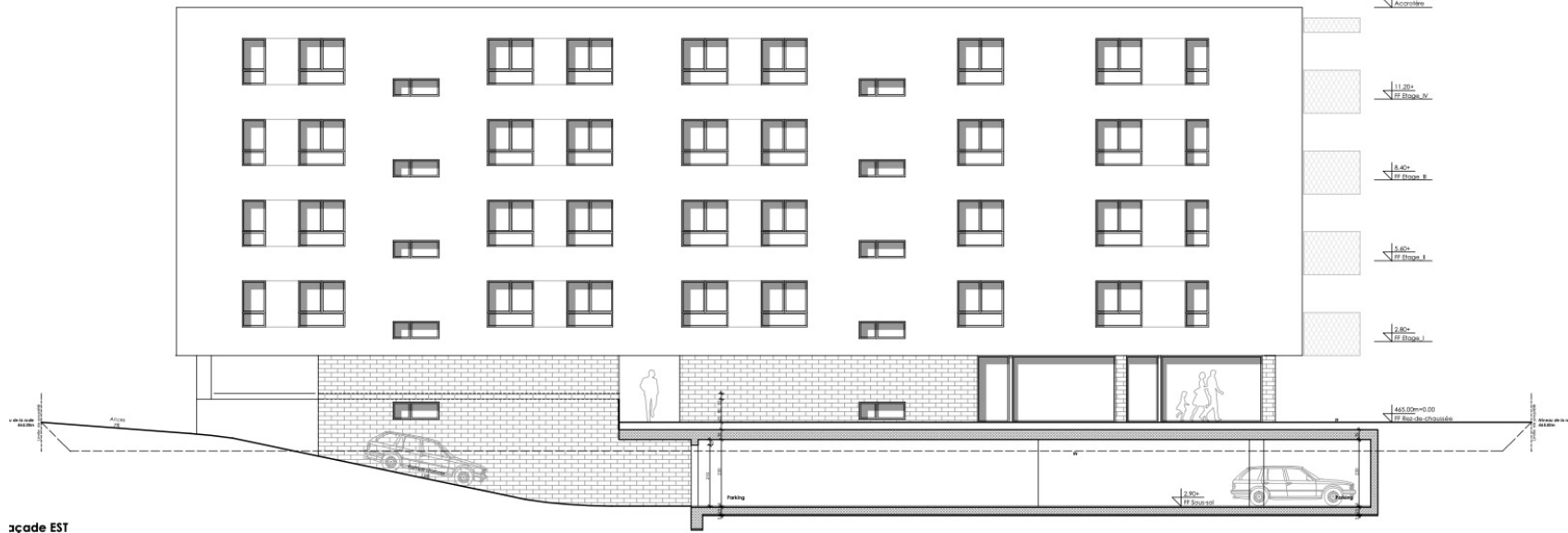
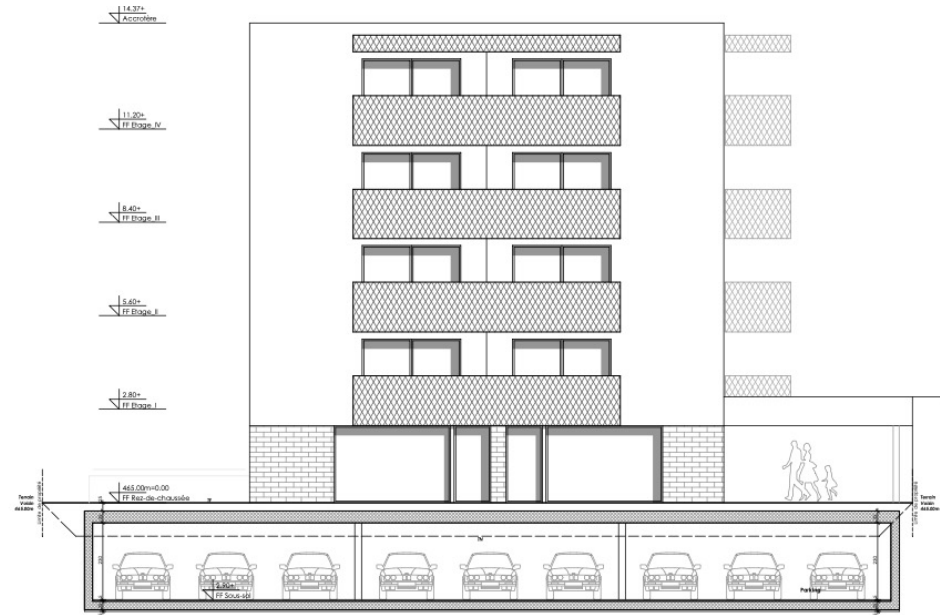
# Coupe

5 niveaux - sous-sol, rez-de-chaussée et 4 étages



# Façades

Façade Est et façade Nord

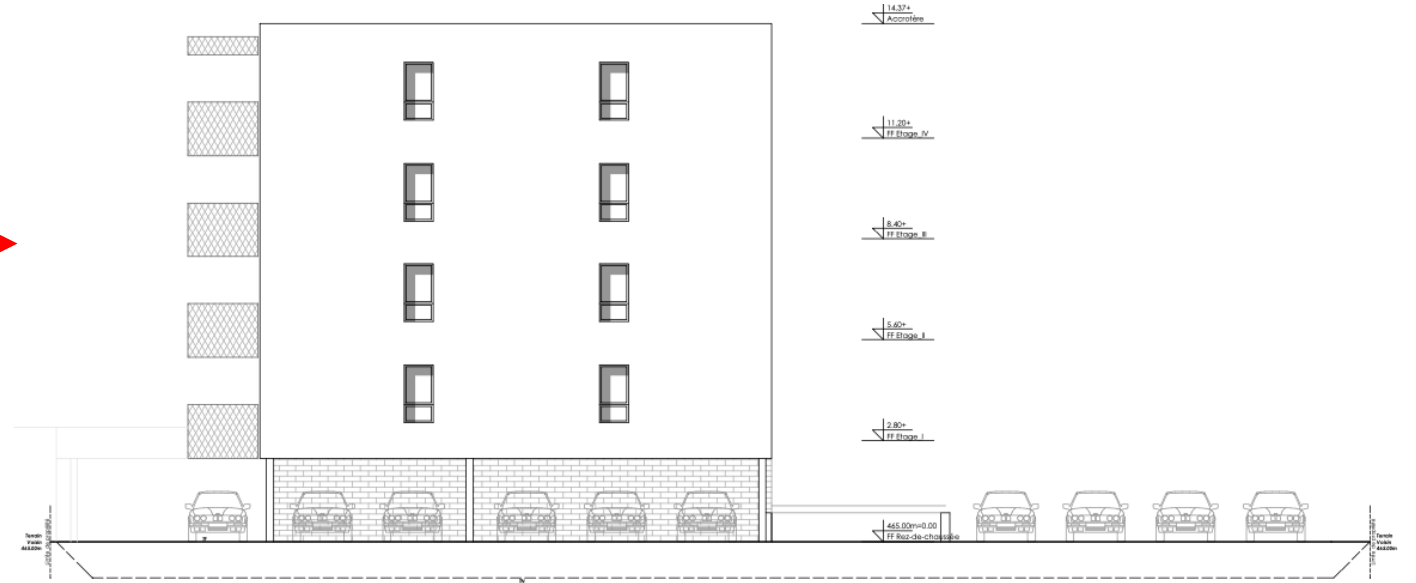


çade EST



# Façades

Façade Ouest et façade Sud



# Sommaire

 Introduction

 Le projet

 Business Plan

 Annexes

# Business plan

Projet avec un rendement très intéressant

<b>1</b>	<b>REVENUES</b>	<b>10'808'212.50</b>
	Bâtiment	10'808'212.50
	Appartements	9'352'982.50
	Locaux commerciaux	575'230.00
	Places de parc	880'000.00
<b>2</b>	<b>COÛTS</b>	<b>8'889'935.00</b>
	Avant-projet	2'600'000.00
	Acquisition du terrain	2'600'000.00
	Construction	6'289'935.00
	Plans d'exécution	160'000.00
	Travaux de construction	6'129'935.00
<b>3</b>	<b>BÉNÉFICE</b>	<b>1'918'277.50</b>
	Indicateurs	
	Rendements sur coûts	21.58%
	Rendement des capitaux propres	65.39%
	Incidence foncière	920.76

# Sommaire

-  Introduction
-  Le projet
-  Business Plan
-  Annexes

# Merci de votre attention!

Swiss Real Estate Investment Trust SA

Rue Louis Antille 1, 3963 Crans-Montana

+41 77 223 63 18

# Annexes

# Annex

## Parking et commerces

<b>Parking</b>	Intérieur	25	<b>30'000.00</b>	<b>750'000.00</b>
	Extérieur (couverte)	5	<b>20'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
	Extérieur	2	<b>15'000.00</b>	<b>30'000.00</b>

	Unité	Étage	Description	Volume	Surface nette	Surface brute	Coefficiente	Surface à vendre	CHF / m2	TOTAL
<b>1</b>	<b>C0.1</b>	RDC	Local commercial		71.50		1.00	71.50		
			Balcon / terrasse		0.00		0.50	0.00		
			Jardin privatif		0.00		0.33	0.00		
			Depôt		3.00		0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>						<b>71.80</b>	<b>4'100.00</b>
<b>2</b>	<b>C0.2</b>	RDC	Local commercial		68.20		1.00	68.20		
			Balcon / terrasse		0.00		0.50	0.00		
			Jardin privatif		0.00		0.33	0.00		
			Depôt		3.00		0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>						<b>68.50</b>	<b>4'100.00</b>

# Annex

## Étage typique

3	A1.1	1er	3.5pces	69.00	1.00	69.00		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>73.30</b>	<b>5'000.00</b>	<b>366'500.00</b>
4	A1.2	1er	3.5pces	67.70	1.00	67.70		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>72.00</b>	<b>5'000.00</b>	<b>360'000.00</b>
5	A1.3	1er	2.5pces	43.40	1.00	43.40		
			Balcon	8.70	0.50	4.35		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>48.05</b>	<b>5'350.00</b>	<b>257'067.50</b>
6	A1.4	1er	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'000.00</b>	<b>353'000.00</b>
7	A1.5	1er	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'000.00</b>	<b>353'000.00</b>
8	A1.6	1er	2.5pces	43.40	1.00	43.40		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>47.70</b>	<b>5'350.00</b>	<b>255'195.00</b>
9	A1.7	1er	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'000.00</b>	<b>353'000.00</b>



# Annex

## 4ème étage

24	A4.1	4ème	3.5pces	69.00	1.00	69.00		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>73.30</b>	<b>5'250.00</b>	<b>384'825.00</b>
25	A4.2	4ème	3.5pces	67.70	1.00	67.70		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>72.00</b>	<b>5'250.00</b>	<b>378'000.00</b>
26	A4.3	4ème	2.5pces	43.40	1.00	43.40		
			Balcon	8.70	0.50	4.35		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>48.05</b>	<b>5'600.00</b>	<b>269'080.00</b>
27	A4.4	4ème	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'250.00</b>	<b>370'650.00</b>
28	A4.5	4ème	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'250.00</b>	<b>370'650.00</b>
29	A4.6	4ème	2.5pces	43.40	1.00	43.40		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	3.00	9.00		
			<b>TOTAL</b>			<b>56.40</b>	<b>5'600.00</b>	<b>315'840.00</b>
30	A4.7	4ème	3.5pces	66.30	1.00	66.30		
			Balcon	8.00	0.50	4.00		
			Jardin privatif	0.00	0.33	0.00		
			Depôt	3.00	0.10	0.30		
			<b>TOTAL</b>			<b>70.60</b>	<b>5'250.00</b>	<b>370'650.00</b>

# Annex

## Revenues, coûts et bénéfice

<b>TOTAL</b>	<b>REVENUES</b>			<b>10'808'212.50</b>
	Terrain avec PdC			<b>2'600'000.00</b>
	Plans d'exécution			<b>160'000.00</b>
	Coûts de construction			<b>6'129'935.00</b>
	Étages	6'379.80	700	4'465'860.00
	Rez	1'474.20	500	737'100.00
	Sous-sol	2'648.50	350	926'975.00
<b>TOTAL</b>	<b>COÛTS</b>			<b>8'889'935.00</b>
<b>BÉNÉFICE</b>			21.58%	<b>1'918'277.50</b>