

ANNEXE NO 3

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Mandante	Commune de Bougy-Villars
Propriétaire	M. Martin Kupres
Adresse de l'objet	Chemin de la Fin 1 à Bougy-Villars
N° de parcelle et surface	29, de 447 m ²
Usage actuel	Maison villageoise de deux logements inhabitée

Valeur vénale	1'480'000 CHF
----------------------	----------------------



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	4
2	INFLUENCE DU COVID 19.....	4
3	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
4	OBJET DU MANDAT.....	4
5	DOCUMENTATION.....	5
6	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
6.1	Distribution.....	5
6.2	Situation.....	6
6.3	Mobilité.....	6
6.4	Environnement.....	7
6.5	Vue aérienne	7
6.6	Plan cadastral.....	8
6.7	Cadastre des sites pollués.....	8
6.8	Amiante.....	8
6.9	Radon.....	9
6.10	Certificats énergétiques des bâtiments – CECB®, CECB+® et Display®	10
6.11	Monuments historiques, inventaire architectural.....	10
6.12	Dangers naturels.....	12
6.13	Zone d'affectation.....	12
6.14	Possibilités de développement	13
6.15	Plans.....	14
6.16	Visite locale.....	16
6.17	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	20
7	RISQUES	21
7.1	Généralités.....	21
7.2	Risques juridiques	21
7.3	Risques économiques.....	21
7.4	Risques techniques	21

7.5	Risques situationnels.....	21
8	ESTIMATION.....	22
8.1	Méthodologie de l'expertise	22
8.2	Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé	22
8.3	Valeur intrinsèque	23
9	VALEUR VENALE.....	24
10	ANALYSE STRATEGIQUE INTERNE ET EXTERNE.....	24
11	VALEUR DE RENDEMENT APRES CREATION DE 3 APPARTEMENTS	25
12	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	29
12.1	Disclaimer légal	30

1 Description du mandat

Mandat remis par la commune de Bougy-Villars avec pour objectif de déterminer :

- la valeur vénale de l'objet en l'état actuel
- la valeur de rendement de l'objet après création de 3 appartements dans le volume actuel

dans le cadre de son acquisition éventuelle.

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Influence du COVID 19

L'épidémie du nouveau coronavirus (COVID-19), qui a été déclarée " pandémie mondiale " par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, continue d'affecter les économies et les marchés immobiliers dans le monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, avec des volumes de transactions et d'autres éléments suffisant sur lesquels fonder des opinions de valeur. Par conséquent - et pour éviter les doutes - notre évaluation n'est pas présentée comme étant sujette à une "incertitude d'évaluation matérielle", telle que définie par les VPS 3 et VPGA 10 des standards internationaux d'évaluation de la RICS.

Cette note explicative a été incluse pour assurer la transparence et pour fournir un aperçu supplémentaire du contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé. Compte tenu du fait que les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en réponse à des changements dans la stabilisation ou la diffusion future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

3 Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

4 Objet du mandat

Commune	Bougy-Villars
Adresse	Ch. De la Fin 1
N° de parcelle	29
Surface de la parcelle	447 m ²
Emprise au sol du bâtiment	207 m ²

5 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Intercapi (non légalisé)	Mandante	22.07.2021
Plan cadastral	Geoportail	CBRE	06.09.2021
Cadastre des sites pollués	Geoportail	CBRE	06.09.2021
Police d'assurances	ECA	Mandante	01.02.2018
Plans et coupes	Coretra	Mandante	08.07.2021
Règlement des constructions	Commune	Mandante	15.02.1994
Photos		CBRE	30.08.2021
Visite effectuée le 30.08.2021	En présence de M. Poli		

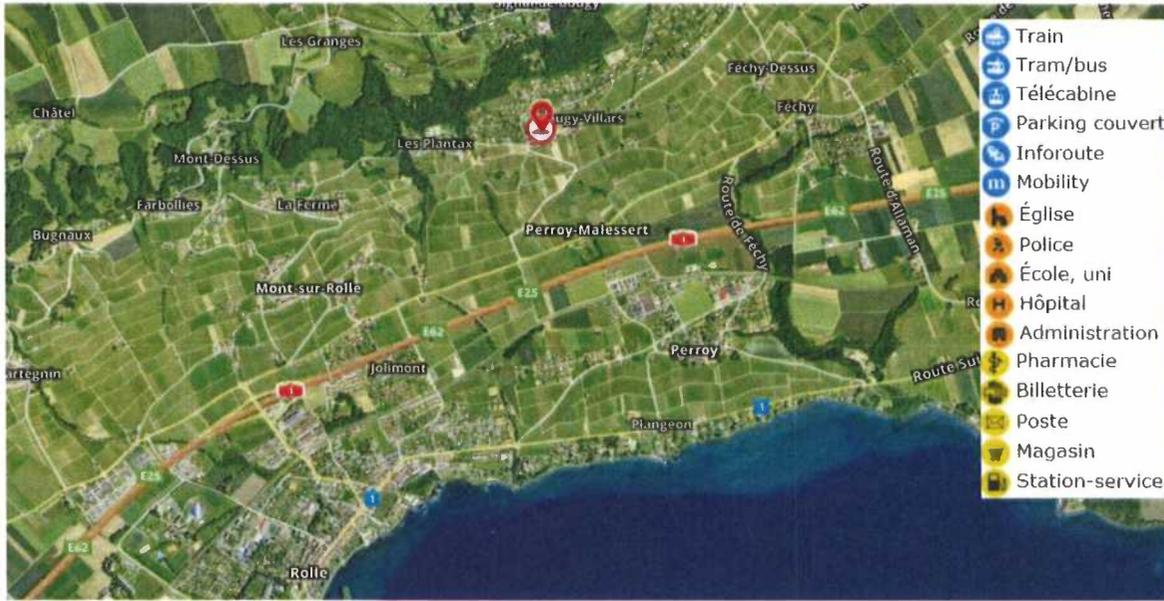
6 Descriptif général de l'objet

Année de construction	1661 (partie partiellement détruite par un incendie et reconstruite) et 1848
Dernières transformations	Début des années 90 (partie Nord, combles)
Volume ECA	1'743 m ³
Valeur ECA (indice 125)	1'232'700 CHF
Nombre de niveaux	4 demi-niveaux
Type d'architecture	Maison villageoise massive, toit à deux pans
Usage actuel	Non habitée
Surface habitable nette totale	196 m ² selon la plaquette de vente
Places de parc extérieures	Aucune

6.1 Distribution

Etage	Distribution
Sous-sol	Cave, local citerne, chaufferie, séjour, disponible, chaufferie, WC
Rez inférieur	Séjour, salle de bains, chambre, cuisine
Rez supérieur	Séjour, cuisine, chambre, salle de bains, galetas
Combles	Chambre, WC

6.2 Situation



6.3 Mobilité

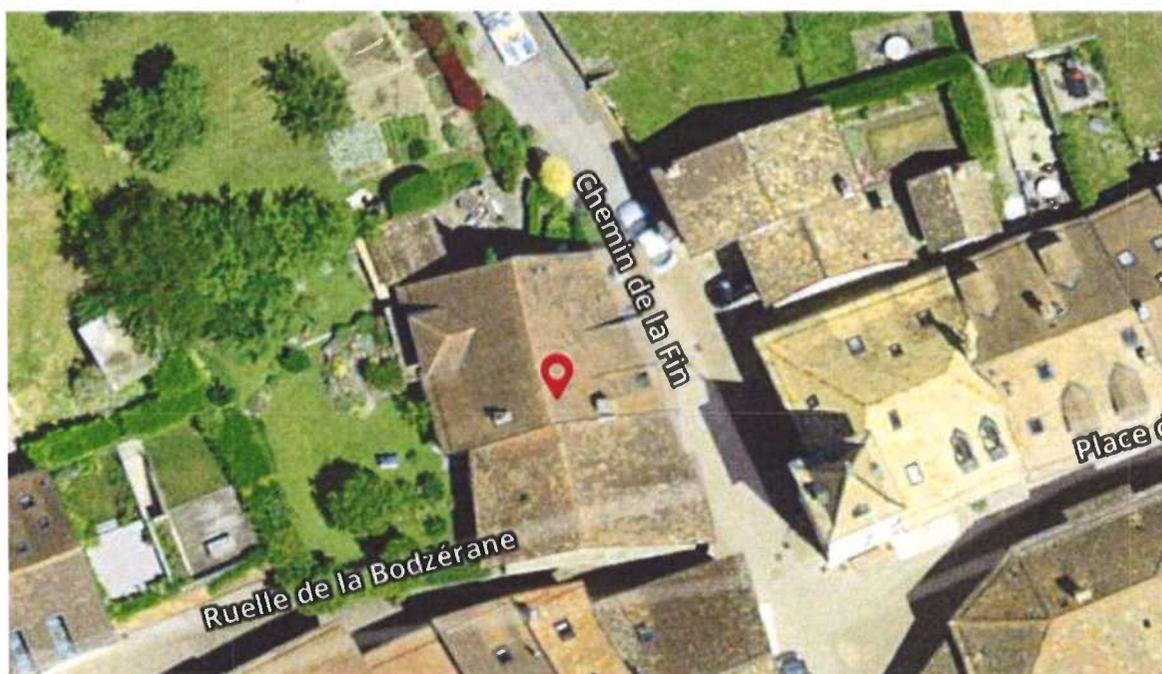
	Distance (km)	A pied (minutes)	En voiture (minutes)	En transports publics (minutes)
Gare, Rolle	3.50		9	29
Transports publics	0.12	1	<1	
Autoroute	3.10		7	
Commerces	3.70		9	20
Ecole publique	3.90		9	17
Hautes écoles, UNIL	28.2		31	46

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté. La distance mentionnée est celle effectuée en voiture (l'itinéraire à pied comporte souvent des raccourcis et celui en transport public des détours).

6.4 Environnement

Quartier, alentours	Maisons villageoises, vignes
Nuisances	Aucune n'a été constaté lors de la visite
Relief	Pente légère
Accès	Aisé (pas de places de parc à proximité immédiate)
Vue	Dégagement sur le lac Léman depuis les combles

6.5 Vue aérienne



6.6 Plan cadastral



6.7 Cadastre des sites pollués



La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Vaud et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

6.8 Amiante

Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1848 et ayant subi des rénovations ponctuelles, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

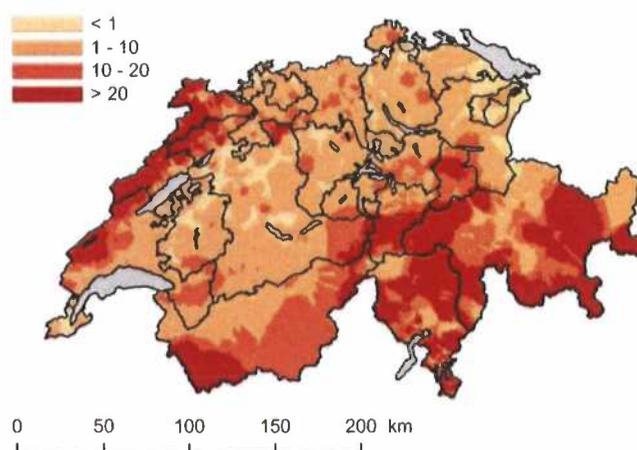
Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic amiante du bâtiment selon l'article 103a "diagnostic amiante" de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), en application dès le 1^{er} mars 2011.

6.9 Radon

Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de référence est reproduite ci-dessous.

Probabilité de dépassement de la valeur de référence [%] :



Source: Office fédéral de la santé publique, 2018

L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 (300Bq/m^3), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP (www.bag.admin.ch).

6.10 Certificats énergétiques des bâtiments – CECB®, CECB+® et Display®

Le CECB® est propriété de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK) et constitue le Certificat énergétique cantonal officiel des bâtiments. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le CECB® est identique pour toute la Suisse. Il est établi aux frais du propriétaire (vendeur).

Le CECB® constitue l'étiquette énergie officielle d'un bâtiment d'habitation.

Le CECB+® est l'instrument de rentabilité des projets d'assainissement. La fiabilité des valeurs est garantie par un processus standardisé selon les normes SIA.

Dans le canton de Vaud, le CECB® fait l'objet d'un règlement cantonal (Règlement sur le certificat énergétique cantonal des bâtiments (R-CECB – RSV 730.01.4).

L'établissement d'un CECB® est obligatoire lors de la vente d'un bâtiment d'habitation. Les bâtiments servant majoritairement à l'habitation sont soumis, individuels (villas) ou collectifs (immeubles locatifs). Pour les immeubles constitués en PPE, le CECB® est établi pour l'ensemble du bâtiment lors de la vente du premier logement d'habitation.

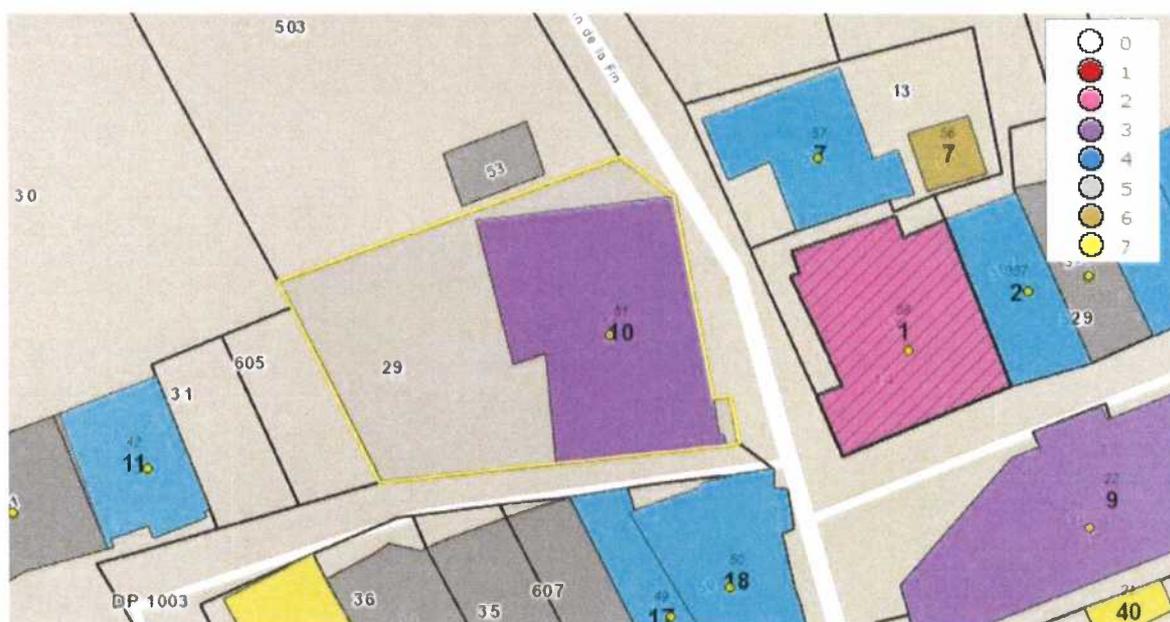
Il est également obligatoire lors du remplacement d'une installation de chauffage par une nouvelle installation fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon.

L'établissement d'un CECB® n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment.

Le CECB® et le CECB+® sont valables pour une durée de 10 ans.

Le service peut accorder des dérogations aux diverses exigences du présent règlement lorsque la réalisation d'un CECB® est impossible ou disproportionnée, notamment lorsque le bâtiment est destiné à la démolition.

6.11 Monuments historiques, inventaire architectural



Le bâtiment est recensé en note 3.

INVENTAIRE ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

Monument hist. M. à l'ext. Prop. No District 11 No Cadastre 29 No Commune 21 No fiche 10

FICHE D'ARCHIVE
NON TENUE A JOUR

N° de fiche	10
Commune et No	Bougy-Villars 21
Local	1172
Art	1172
Localité	village
Propriétaire	Walters David
Nom	1.1
Valeur	HC 1 2 4 5 6 7 F
Date valeur	31.1993
Commentaire	
Mesures	CMH BANC CFMH PBC
Notes mesures	RG 01.02.1993 l'ensemble
Commentaire	
Type de bâtiment	Maison de maître Bourgeoise Paroissiale Vigneronne Maisons Maison forte Ecole
Fonctions actuelles	Habitat Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole
Etat de l'ouvrage	Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire rural détruit par un incendie
Annexes	Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Poudrière Communauté
Valeur annexes	HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Autres annexes	N° fiches

Archives: - Plan 1864-46. Mais. Gr. & / Couv. pop. de Chamiez. Louis-Henri femme de 1^{er} - S. Louis 1864. 11-77 (art. 322)
- 18138 n° 54 (art. 152): Chamiez 11-19. Mais. Gr. & / Rem. / Presoir. ; 600m; 401 6; an presoir et compte pour Fr. 600.- dont le prix de vente présumé (Fr. 4 640.-)

Date construction	1601 (s. gr.) et 1172 (s. c.)	Date info	29
-------------------	-------------------------------	-----------	----

Note 3 – Objet intéressant au niveau local

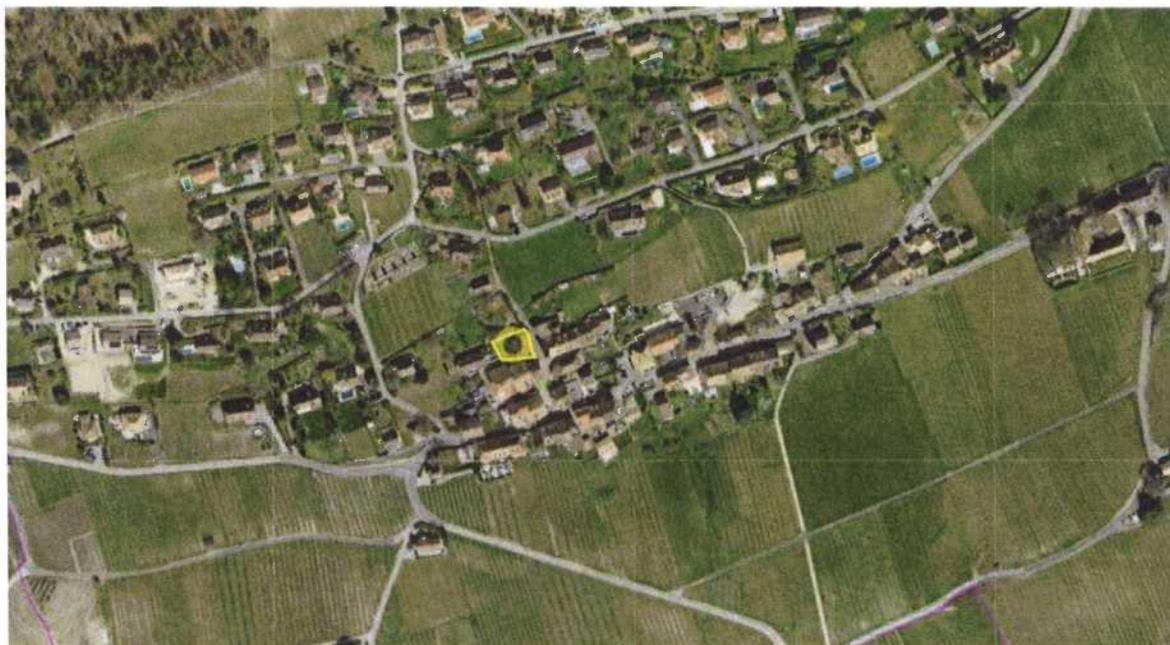
Le bâtiment mérite d'être conservé. Il peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note *3*. En cas de travaux importants, il convient d'établir un dossier iconographique (relevé, photographies).

Mesures de protection : à priori le bâtiment n'a pas une valeur justifiant le classement comme monument historique. La mise à l'inventaire est possible de cas en cas. Les objets recensés en note *3* sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses articles 46 et suivants.

En cas de travaux : L'examen du dossier par la Section des monuments et sites (SIPAL) entre dans le cadre de l'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Elle ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Usuellement, un classement de ce type induit des coûts de rénovation plus élevés de par les contraintes imposées et ceci quand bien même des subventions peuvent être obtenues.

6.12 Dangers naturels



La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

6.13 Zone d'affectation



La parcelle est colloquée en zone du village régie par un plan spécial.

6.14 Possibilités de développement

Les éléments ci-dessus sont extraits du règlement communal en la matière :

Art. 1. Zone du Village

¹ Le plan d'extension partiel de Bougy-Village et son règlement destinés à faciliter la sauvegarde et le développement du village.

² La zone du village est destinée à l'habitation, ainsi qu'aux activités suivantes : commerce, exploitations viticoles et agricoles, artisanat ne portant pas préjudice à l'habitation.

³ D'autres activités peuvent y être autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation et les activités énumérées ci-dessus et dans la mesure où elles permettent de conserver le caractère du village.



Chapitre 2 ZONE DE BATIMENTS A CONSERVER

Art. 4. Caractéristiques de la zone

Cette zone se caractérise par le bâtiment proprement dit à conserver (rouge sur le plan), par une surface constructible de compléments (pointillé rouge sur plan) et par les surfaces de prolongements extérieurs (hachuré rouge sur plan).

A : Les bâtiments à conserver

Art. 5. Entretien et rénovation

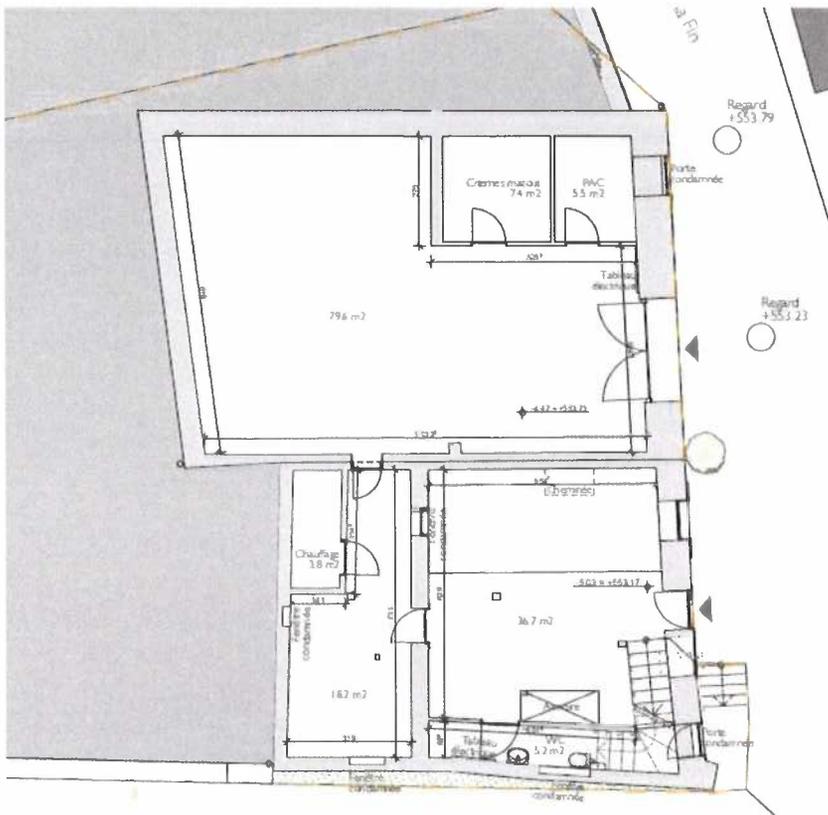
Les bâtiments seront entretenus (selon art. 63 LCAT) ou rénovés, et ne peuvent être démolis.

Art. 6. Transformation

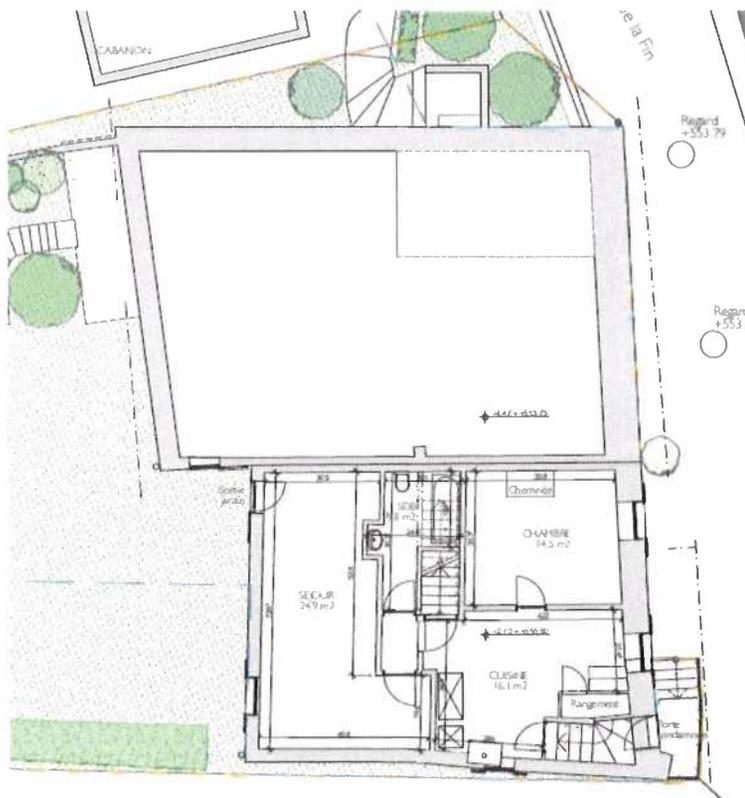
Ils seront maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Cependant la Municipalité peut autoriser de ce cas en cas, des transformations de peu d'importance telles que percements de fenêtres, portes, etc., pour autant que ces éléments ne modifient pas l'aspect originel du bâtiment.

Compte tenu du règlement du Plan d'extension partiel, le bâtiment ne peut être transformé qu'à l'intérieur du volume existant. On pourrait probablement y créer un nouveau logement mais son coût de transformation serait très élevé en regard de son rendement. C'est pourquoi nous ne retenons pas de potentiel de développement.

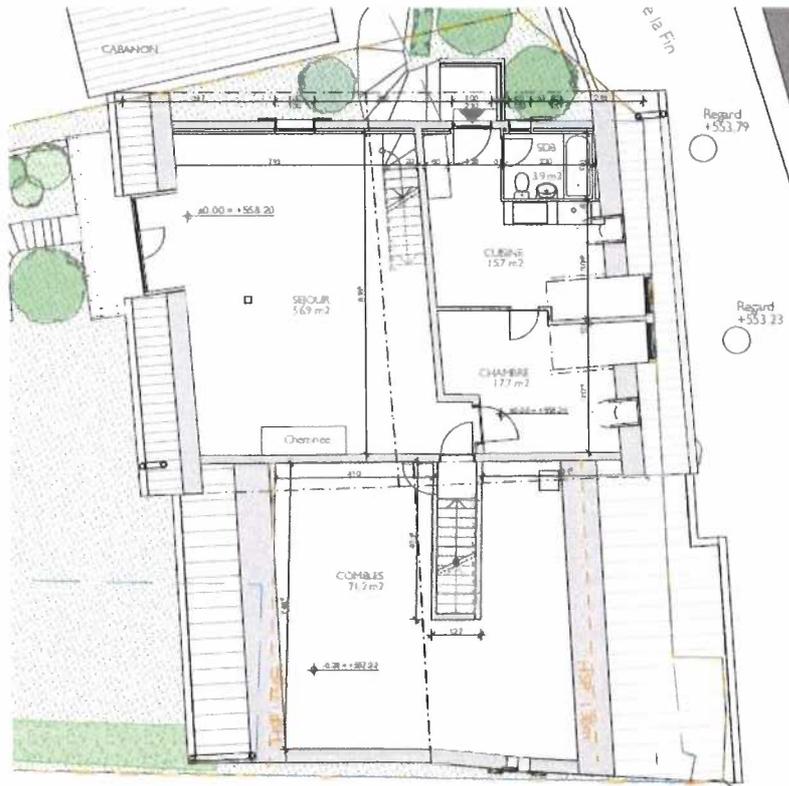
6.15 Plans



Sous-sol



Rez inférieur



Rez supérieur



Combles

6.16 Visite locale

Extérieurs et environnement



Façade Ouest



Façade Nord



Vue depuis les combles



Jardin

Sous-sol



Cave bâtiment Nord



Cave



Citernes



Séjour bâtiment Sud



Séjour bâtiment Sud



Escaliers

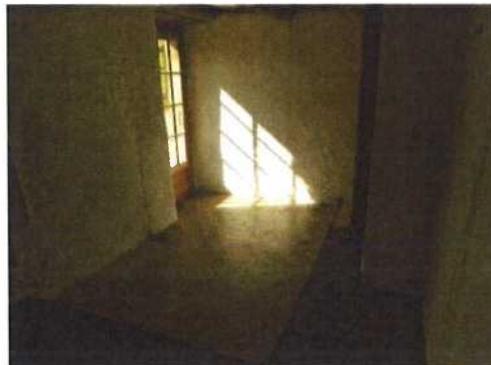
Rez inférieur



Cuisine bâtiment Sud



Chambre



Séjour



Séjour



Salle de bains



Escaliers

Rez supérieur



Galetas bâtiment Sud



Galetas bâtiment Sud



Séjour bâtiment Nord



Séjour bâtiment Nord



Fenêtre double



Chambre studio



Cuisine



Salle de bains

Combles



Chambre bâtiment Nord



WC

Éléments techniques



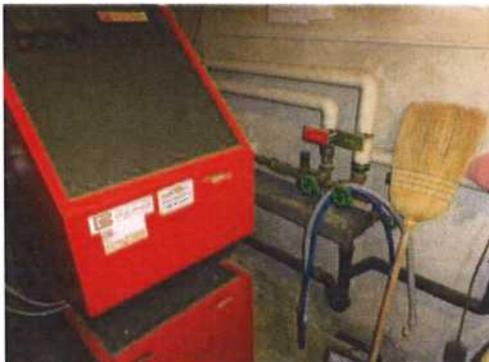
Tableau électrique



Tableau électrique



Chaudière mazout



Chaudière mazout

6.17 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Les éléments déterminants sont répartis en quatre groupes (enveloppe, intérieurs, technique et extérieurs). Ils sont ensuite **décrits** et qualifiés par une couleur qui indique l'appréciation de l'**état général**. ■ = Bon ■ = Moyen ■ = Mauvais

L'éventuelle **obsolescence** des éléments est également renseignée. Ainsi, un élément en bon état pourrait nécessiter d'être remplacé du fait qu'il ne correspond plus aux standards actuels.

Selon l'état et/ou l'obsolescence constaté les **travaux à entreprendre** sont détaillés et le **degré d'urgence** de l'intervention à prévoir est indiqué selon l'échelle suivante :

- 1 = intervention urgente ou à court terme nécessaire (moins d'une année à 3 ans)
- 2 = intervention nécessaire à moyen terme (4 ans à 10 ans)
- 3 = aucune intervention nécessaire à moyen terme (horizon supérieur à 10 ans)

Enveloppe	Descriptif	Etat	Obsol.	Travaux à entreprendre
Gros-œuvre	Maçonnerie de pierre	■		3
Dalles	Bois, béton	■ ■		1 Flèche importante du solivage
Murs intérieurs	Maçonnerie	■ ■		3
Toiture	Bois	■		2
Couverture	Petites tuiles	■		2
Ferblanterie	Cuivre	■ ■		2
Façades	Crépi	■		2
Fenêtres	Bois	■		3
Vitrage	Simple	■		3
Volets	Bois	■		2
Stores		■ ■		2
Intérieurs				
Cuisines	Vétustes	■ ■	X	1
Appareils sanitaires	Certains vétustes	■ ■	X	1
Electricité		■		2 OIBT à réaliser
Revêtement des sols	Carrelage, planchers bois	■ ■		2
Revêtement des murs	Crépi, faïence	■ ■		2
Revêtement plafonds	Peinture, lames	■ ■		2
Circulations, dégagements		■		2
Technique				
Chauffage	2 chaudières à mazout	■		2
Citerne	2 citernes	■		2
Distribution chauffage	Par radiateurs	■		2
Distribution d'eau	Non inspectée	■		2
Chauffe-eau	Combiné	■		2
Ecoulements	Non inspectés	■		2
Ventilation	Naturelle	■		3
Extérieurs				
Jardin		■		2 A entretenir
Circulations		■		2

Remarque :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.

Observations :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.
- En raison de sa note au registre des monuments historiques, le service ad hoc devra être consulté préalablement à toute intervention sur les parties de bâtiment ayant justifié sa classification.

7 Risques

7.1 Généralités

Les biens-fonds peuvent présenter des défauts de nature et de causes diverses. On peut les classer en quatre catégories distinctes :

- Juridiques (p. ex. droits réels, évolution de la législation, etc.)
- Economiques (p. ex. conjoncture, évolution de la demande, etc.)
- Techniques (p. ex. amiante en cas de travaux ou de démolition, vétusté, etc.)
- Situationnels (p. ex. dangers naturels, ligne à haute tension, etc.)

Il est nécessaire de les identifier afin de pouvoir intégrer leur incidence économique.

7.2 Risques juridiques

Type	Description
Mention	Précarité de construction dont nous n'avons pas le détail du plan, probablement en relation avec la proximité de la route et plus particulièrement l'angle Nord-Est qui provoque un resserrement de la chaussée.
Servitude de voisinage	Droit de vues à charge de la parcelle 503 qui appartient au même propriétaire.

Remarque : L'extrait obtenu auprès du Registre foncier informatisé ne comporte pas d'indications concernant les charges foncières et les annotations. Nous ne pouvons dès lors pas nous prononcer à ce sujet.

7.3 Risques économiques

Type	Description
Rien à signaler	

7.4 Risques techniques

Type	Description
Statique	Problème de statique au niveau des solivages.
Distribution	Le bien est atypique dans sa distribution et doit être réorganisé.

7.5 Risques situationnels

Type	Description
Rien à signaler	

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

8.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	100	1	100
Gros-œuvre 2	50	2	100
Aménagements	40	3	120
Installations	45	4	180
		10	500
Age économique moyen (total divisé par la pondération)			50 ans

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross (bon état, mauvais état). Ces différentes appréciations dépendant de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Bon état	37.50%	100	0.750%
Mauvais état	50.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	43.00%	soit par année	0.860%

8.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon police d'assurance ECA
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon calcul effectué sous point 8.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la surface non bâtie, déduits de leur vétusté
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	447 m ²
Emprise au sol	240 m ²
Incidence foncière	admise à 39%
Volume du bâtiment	1'743 m ³
Coût de construction	680 CHF/m ³
Vétusté	admise à 0.86 %/an, soit 43 % selon le calcul effectué ci-dessus
Aménagements extérieurs	admis à 120 CHF/m ² sur la partie non bâtie
Vétusté	admise à 10 %
Frais secondaires	compris dans le coût de construction

Le détail du calcul est le suivant :

	m ² /m ³	CHF m ² /m ³	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	447	1 730	773 310	39.0%			773 310
Bâtiment 1	1 743	680	1 185 240	59.8%	43.00%	-509 653	675 587
Aménagements extérieurs	207	120	24 840	1.3%	10.00%	-2 484	22 356
			1 983 390	100.0%		-512 137	1 471 253
						Valeur intrinsèque	1 471 253

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **1'480'000 CHF**.

9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

1'480'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

10 Analyse stratégique interne et externe

<p>FORCES</p> <p>Belle maison villageoise</p>	<p>FAIBLESSES</p> <p>Nécessite d'importantes rénovations, y compris sur les éléments de la structure</p>
<p>OPPORTUNITES</p> <p>Rien à signaler</p>	<p>MENACES</p> <p>Présence possible de matériaux amiantés</p>

11 Valeur de rendement après création de 3 appartements

Sur demande exprès de la mandante, une valeur de rendement après création de 3 logements dans le volume existant est proposée.

COÛT DE CONSTRUCTION

Les paramètres repris dans les tableaux ci-dessous indiquent notamment :

- **Le coût de transformation** CHF / m³ retenu est conforme aux prix actuels et pour des finitions considérées comme « standard ». Tous les locaux sont considérés comme étant livrés finis. Compte tenu de l'état actuel du bâtiment et des problèmes de statique de certaines dalles, il s'agit d'une transformation lourde. Les coûts du CFC 2 ne comprennent pas les frais secondaires qui sont rajoutés par la suite.
- **La surface** utile de plancher (SUP) est basée sur les plans à notre disposition et estimée à environ 448 m².
- **Le revenu locatif** annuel net attendu. Il prend en considération que tous les locaux sont livrés finis, avec frais de chauffage et eau chaude à charge des locataires des surfaces de logements. Les loyers indiqués correspondent aux prix moyens du jour, ceci sans prendre en considération une hausse éventuelle jusqu'à la mise à disposition des locaux. La taille des logements est également prise en compte.
- **Le risque de vacance** : admis à 0.5%.
- **Les charges d'exploitation et les frais d'entretien** attendus. Ils sont déterminés selon des ratios conformes à l'affectation des locaux.

VOLUMES ET COÛTS SUPPUTES

Calcul du volume et valeur à neuf du CFC 2

	Volume (m3)	CHF/m3	Coût CFC 2
Habitation			
3 logements	1 300	900	1 170 000
locaux divers	443	300	132 900
Total	1 743	748	1 302 900
Totaux	1 743	748	1 302 900

Calcul du revenu locatif annuel net supputé et des charges

Description	SUP	CHF/m2	Revenu locatif	Charges d'expl.		Frais d'entr.	
				CHF/m2	CHF	CHF/m2	CHF
Habitation							
3 logements	448.00	290	129 920	35	15 680	20	8 960
locaux divers	80.00	50	4 000	5	400	5	400
Total	528.00	254	133 920	30	16 080	18	9 360
Totaux	528.00	254	133 920	30	16 080	18	9 360

REVENU LOCATIF THEORIQUE

	Revenu locatif (CHF)	Part de l'état locatif (%)	Répercussion des travaux (%)
Habitation			
Revenu locatif net	133 920	100.00%	55.00%
Revenu locatif total	133 920		
Taux de vacance et réduction du revenu	0.5%	-670	
Totaux et moyennes	133 250	100.00%	55.00%

CALCUL DU REVENU NET

Les éléments suivants doivent être portés en déduction de l'état locatif annuel ci-dessus (hors charges de chauffage et eau chaude) afin de déterminer le revenu net qui sera ensuite capitalisé :

Charges d'exploitation et frais d'entretien : correspondent aux montants calculés ci-dessus.

Provision pour remplacement des installations d'exploitation : est calculée en considérant que 0 % des installations d'exploitation seront remplacées tous les 0 ans.

Honoraires de gestion : sont inclus dans les charges d'exploitation.

Calcul du revenu net	%	CHF
Revenu locatif annuel net admis		133 250
Charges d'exploitation	12.07%	-16 080
Frais d'entretien	7.02%	-9 360
Totaux et revenu net		107 810

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Le revenu net est capitalisé à l'aide du coût moyen pondéré du capital (CMPC) dont le taux est déterminé sur la base des frais financiers.

Frais financiers : sont structurés sur une base de fonds étrangers/propres correspondant aux exigences actuelles des établissements prêteurs, ceci compte tenu du risque lié à la typologie et à l'affectation des surfaces, soit une répartition 75/25 pour l'habitation.

Le taux de rendement ici admis pour les fonds propres, prenant en considération la typologie de l'objet, sa situation et le risque pris sur le capital investi, correspond aux attentes actuelles de la plupart des investisseurs. A noter toutefois, que certains d'entre eux peuvent avoir différentes appréciations du risque, ceci en regard de leurs stratégies de placement ou de défauts temporaires du marché comme les taux négatifs.

Pour les fonds étrangers le taux retenu est basé sur un taux de base de 2,50% additionné de 0,50% afin de prendre en compte le risque de taux à l'échéance vu les faibles taux actuels, ainsi que d'un éventuel supplément pour tenir compte de l'affectation.

Le taux des frais financiers est corrigé afin de tenir compte du mécanisme de transfert de valeur entre fonds étrangers et fonds propres consécutif à l'amortissement de la dette sur un horizon de 10 ans.

CALCUL DE LA VÉTUSTÉ ET IMPACT SUR LES LOYERS

La valeur de rendement doit ensuite être corrigée par la vétusté et l'impact des travaux de rénovation sur le revenu locatif.

La vétusté est abordée à travers deux volets, à savoir l'un prenant en considération la vétusté actuelle de l'objet et l'autre traitant des prochains cycles de rénovation et des hausses de loyers légales qui en découleront.

La vétusté actuelle est nulle s'agissant d'un objet rénové entièrement.

La vétusté future du coût du bâti (CFC 2) est prise en considération en termes de cycles et de pourcentage du coût du bâti, soit la part de travaux qui seront nécessaires aux échéances déterminées. Dans ce cas, des cycles de 25 ans et des travaux à hauteur de 30% du coût de construction sont pris en considération.

La hausse sur le revenu locatif générée par les travaux sur le bâti (CFC 2) est capitalisée, puis actualisée, afin de disposer de leur valeur à ce jour. Dite hausse est généralement admise en répercutant le 50 à 70% de l'investissement. Dans le cas présent, nous répercutons le 55% des travaux pour l'habitation.

TAUX DE CAPITALISATION FINAL

Le taux de capitalisation indiqué en fin de calcul est le rapport entre l'état locatif annuel net (revenu locatif annuel hors frais de chauffage / eau) et la valeur de rendement.

Calcul de la valeur de rendement

Frais financiers habitation	Taux	Quotité	%
Fonds étrangers	2.900%	75%	2.175%
Rendement des fonds propres	4.500%	25%	1.125%
Variation suite à l'amortissement annuel de la dette de 1.0%	0.115%		0.115%
Frais financiers habitation			3.415%
Taux des frais financiers			3.415%
Valeur de rendement avant impact de la vétusté	107 810	/	3.415%
			3 157 205

Calcul de la vétusté et impact sur les loyers

Coût du bâti (CFC 2)	1 480 000
Cycle de rénovations (ans)	25
Part du CFC 2 (%)	30%
Coût des travaux à investir lors de chaque cycle	444 000
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 25 ans	-197 185
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 50 ans	-87 572
Part actualisée des travaux à effectuer sur le bâti dans 75 ans	-38 892

	Vétusté	Réperc. (%)	TH (%)	Amort. (ans)	Hausse du revenu locatif	
Répercussion lors du 1 ^{er} cycle	197 185	55.00%	4.00%	25	8 676	205 571
Répercussion lors du 2 ^{ème} cycle	87 572	55.00%	4.00%	25	3 853	91 296
Répercussion lors du 3 ^{ème} cycle	38 892	55.00%	4.00%	25	1 711	40 546
Taux de capitalisation et valeur de rendement					4.22%	3 170 969

COUT DE REVIENT

S'agissant de déterminer la valeur du terrain par la méthode dite de rétro-évaluation, on procède en soustrayant les postes suivants de la valeur de rendement :

- CFC 1 (travaux préparatoires) : ratio usuel de 0.5% du coût de revient ; ceci sous réserve d'autres éventuels travaux spéciaux
- CFC 2 (coût de construction) : selon coût supputé sous le tableau « volumes et coûts »
- Petite démolition intérieure : admise à 20'000 CHF hors désamiantage éventuel
- CFC 4 (aménagement extérieurs, remise en état) : admis à 1% du coût de revient
- CFC 5 (frais secondaires) : selon ratio usuel pour ce type de transformation, soit 6% du CFC 2
- Marge divers, imprévus et risque : admise à 5%

Le calcul est le suivant :

Calcul du coût de revient attendu, par CFC

CFC 0	Valeur résiduelle	1 376 056	43.40%
CFC 1	Travaux préparatoires	15 855	0.50%
CFC 2	Coût de transformation	1 480 000	46.67%
CFC 2	Petite démolition	20 000	0.63%
CFC 4	Remise en état + am. extérieurs	31 710	1.00%
CFC 5	Frais secondaires (% CFC 2)	6% 88 800	2.80%
Autre	Marge de profit / risque	158 548	5.00%
Coût de revient attendu		3 170 969	100.00%

Soit une valeur résiduelle avant déductions des divers frais de 1'380'000 CHF (incidence foncière d'env. 43.4 %).

DEDUCTIONS

Les déductions suivantes doivent encore être prises en compte :

Calcul des déductions

Surface du terrain (m2)		447	
Désignation	%	CHF/m2	Soit en CHF
Droits de mutation, notaire (en %)	5.000%	-145.41	-64 998
Frais d'études (PQ, PPA ou autre)			
Frais d'équipements			
Frais de mise en valeur	0.807%	-24.84	-11 104
		-170.25	-76 102

Les frais d'étude et frais d'équipement sont considérés comme inexistantes car il s'agit d'une parcelle colloquée en zone à bâtir et dont l'environnement est équipé. Les frais de mise en valeur correspondent aux honoraires perçus par une gérance pour trouver les premiers locataires (usuellement un mois de loyer, y compris les places de parc).

VALEUR RESIDUELLE

Après déduction des éléments ci-dessus, la valeur résiduelle est la suivante :

Valeur résiduelle (CHF)	1 299 954
--------------------------------	------------------

Soit une valeur résiduelle à ce jour arrondie de **1'300'000 CHF**.

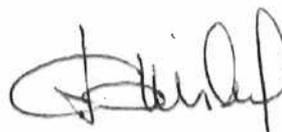
12 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Lausanne, le 29.09.2021



Yves Çachemaille | RICS Registered Valuer
Senior Director | Head of Valuation and Advisory



Laurence Corminboeuf
Senior Consultant | Experte brevetée

12.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour le Client. Le Rapport est confidentiel et ne doit pas être divulgué à une autre personne que le Client sans le consentement écrit préalable de CBRE. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera vu et utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.