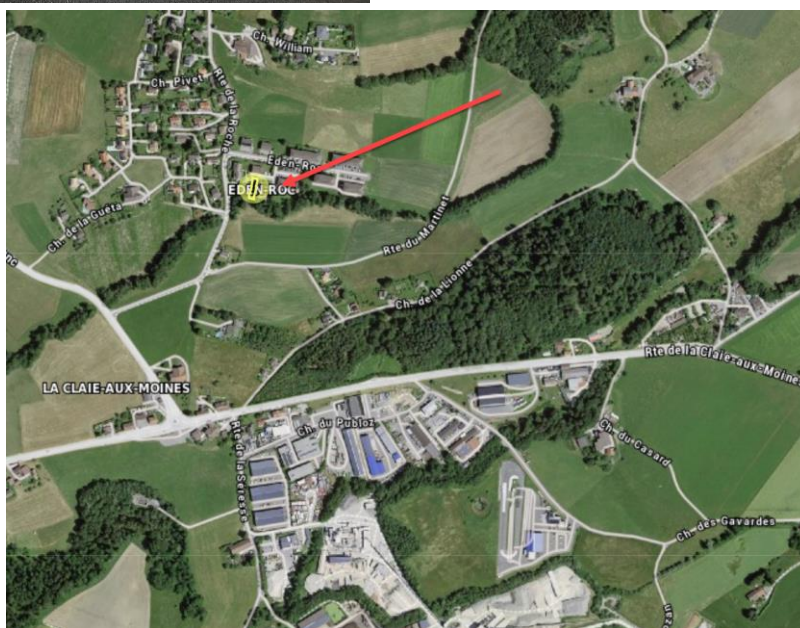


RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 295.

Adresse

Route de la Roche 6, 1073 Savigny.

Mandant

Office des poursuites du District de Lavaux-Oron, selon courrier du 28 juin 2024.

Propriétaire

Madame Lei Zhou, en propriété individuelle.

Valeur vénale

CHF 300'000.—.



Synthèse générale du rapport

🌐 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle 295 de la commune de Savigny, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

🌐 Type d'objet

Local commercial.

🌐 Situation

La propriété étudiée se situe à l'est de la localité, plus particulièrement à la Claie-aux-Moines, dans un quartier résidentiel en amont de la route principale.

🌐 Visite des lieux

Par temps pluvieux, le 22 juillet 2024, en compagnie de M. Gelati, préposé de l'Office.

🌐 Descriptif synthétique de la propriété, analyses et considérants de l'expert

Le présent rapport porte sur l'évaluation d'un local commercial, d'environ 121 m², situé au rez-de-chaussée d'une construction basse érigée en 1987. L'immeuble / local commercial est intégré à un ensemble résidentiel sis en amont du site de la Claie-aux-Moines. Mitoyen et enterré sur trois côtés, seule la façade sud (entrée et accès) est dégagée. La parcelle, enclavée dans le complexe et bordée au sud par un cordon boisé et La Chandelar (ruisseau), comprend trois stationnements extérieurs qui sont constitués en servitude personnelle. Le chauffage est fourni par l'installation sise dans la résidence PPE Eden Roc à l'ouest (charge foncière). L'aspect général est peu satisfaisant. L'efficacité énergétique des lieux (façade) est certainement faible et l'étanchéité de la toiture est réservée. Le tout est, de l'avis de l'experte, vétuste.

Le local, éclairé par une devanture ou des coupoles zénithales, est très lumineux malgré son enclavement. Il a été aménagé en bureaux avec une réception, plusieurs sanitaires (WC séparé, WC handicapé et salle de douche) et salles. Les locaux présentent, à différents emplacements, des traces d'humidité. Une réfection totale, avec recherche des causes de l'humidité et remplacement de la devanture, est nécessaire. En ce qui concerne la toiture, plate et végétalisée, elle est probablement d'origine (37 ans). Mise à disposition partiellement, par servitude et en faveur du lot 2 de la PPE Eden Roc, elle doit faire l'objet d'un entretien majeur (contrôle de l'étanchéité, coupe et maîtrise de la végétation). Pour finir, nous relevons que les quatre stationnements, sis sur la propriété, sont attribués à Mme Zhou à titre personnel ou à la parcelle voisine. Cette charge sera maintenue lors du transfert immobilier en cas de vente aux enchères. Vu ce qui précède le nombre d'amateurs potentiels, pour ces locaux, sera restreint.



🌐 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un local commercial, la valeur vénale sera déterminée par la méthode de la valeur de rendement. La valeur intrinsèque sera donnée à titre indicatif.

🌐 Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice août 2024 : 107.5 (déc. 2020 = 100 points).
Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.
Taux fiscal communal (2024) : 69.0 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle	4
1.1.1 Parcelle n° 295	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Charge foncière / Annotation.....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1321	6
2. Localisation et environnement	6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment.....	8
3.1 ECA n° 1'321 Local commercial	8
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.2 Toiture / terrasse	10
3.3 Aménagements extérieurs	11
4. Descriptions et informations générales sur le local commercial.....	12
4.1 Affectation, distribution, aménagements	12
4.2 Charges de chauffage	14
4.3 Locaux accessoires - buanderie	15
5. Infographies et dispositions constructives.....	15
5.1 Infographies	15
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ...	16
6. Appréciation générale.....	17
7. Estimation	18
7.1 Valeur intrinsèque.....	18
7.2 Valeur de rendement supputée (théorique).....	19
7.3 Valeur vénale.....	20
8. Réserves et remarques finales	20
 Sources d'information et annexes	 21



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle

1.1.1 Parcelle n° 295	288 m ²
Bâtiment	: ECA 1321, commercial 132 m ²
Forêt	: 26 m ²
Jardin	: 25 m ²
Accès, pl. privée	: 104 m ²
Habitation	: ECA 1322a 1 m ²
Adresse	: Route de la Roche 6 à Savigny.
Estimation fiscale	: CHF 300'000.—, 15.05.2017.
Propriété	: Lei Zhou, en propriété individuelle.



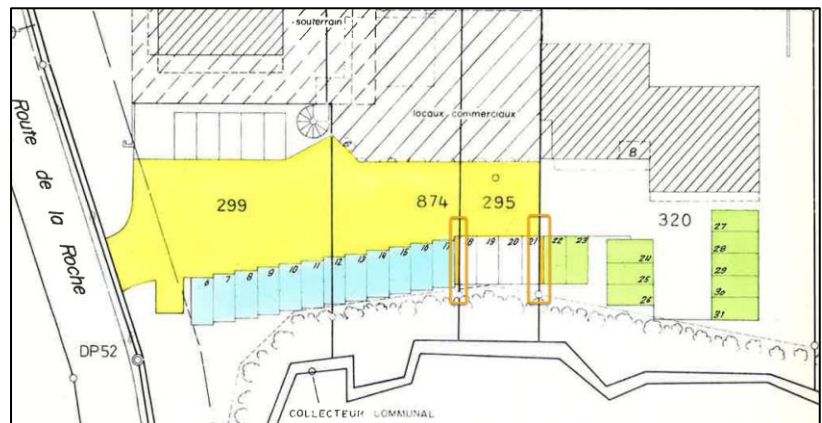
1.1.2 Mention / Servitudes / Charge foncière / Annotation

Mention : Aucune.

Servitudes : Onze servitudes grèvent cette parcelle, quatre en droit et sept à charge.

- La plus ancienne et inscrite en 1988, à charge, concerne un empiètement. Elle autorise la parcelle voisine (320 / PPE Eden Roc) à déborder de 13 cm, sur une distance de 8.07 cm, sur le bien-fonds 295. Ce droit réel restreint est usuel, il n'amène pas de commentaire spécifique.
- Le 26.07.1989, soit lors de la construction, trois servitudes ont été inscrites. Elles sont en droit ou à charge pour le bien-fonds 295.

La première octroie deux droits d'empiètement de places de parc en faveur de la parcelle étudiée (zones en orange sur le plan ci-dessous).



Les deux autres, à charge ou en droit, concernent le passage à pied et pour tous véhicules figuré en jaune ci-dessus. Il s'agit du chemin d'accès principal, et de la place, qui relie la route de la Roche à la parcelle. Les frais d'entretien se répartissent au prorata du nombre de places de parc sises sur chacun des fonds dominants. Sur place, le revêtement est admis comme en bon état et utilisable encore pendant de nombreuses années. Nous n'avons pas de renseignements sur les éventuels frais de déneigement.

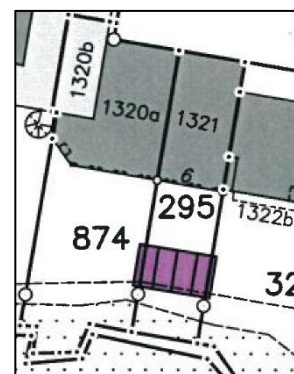


- Puis, à charge et en faveur de la parcelle 1385 (lot 2 de la PPE Eden Roc), l'usage d'une terrasse. Par cette servitude, une grande partie de la toiture végétalisée a été mise à disposition du logement sis au 1^{er} étage de la résidence voisine. L'entretien de la terrasse est de la responsabilité du bénéficiaire. En revanche, la réfection éventuelle de celle-ci reste de la responsabilité du propriétaire. Nous relevons à ce stade du rapport que l'entretien fait défaut. Nous reviendrons sur ce point.



- Ensuite, deux servitudes d'usage, l'une pour une buanderie et l'autre pour un local et d'installation de chauffage. Elles sont en faveur de la parcelle étudiée et à charge de la parcelle 320. La première donne accès à une buanderie sise dans le bâtiment voisin (voir point 4.3) et l'autre assure la fourniture du chauffage (voir charge foncière ci-dessous).
- Les quatre droits suivants, à charge et inscrits le 8 juillet 2019, concernent l'usage des places de parc extérieures nos 18, 19, 20 et 21.

Ils ont été constitués en servitudes foncières pour les places 20 et 21 et rattachés aux feuillets 1386 et 1388 sis dans la PPE voisine.



En revanche, les droits des places 18 et 19 ont été constitués en servitudes personnelles, en faveur de Madame Lei Zhou. Nous précisons que ces droits personnels ne font pas l'objet de la procédure, ils ne sont donc pas cédés avec la parcelle 295 lors de la vente aux enchères.

Cette situation impactant la valeur vénale du bien, nous en tiendrons compte dans notre évaluation.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

A l'étude des différentes servitudes précitées, nous constatons que l'empiètement du bâtiment ECA 1321, pour 1 m² au Registre foncier, n'a fait l'objet d'aucune inscription. Le plan d'enquête, récolté auprès des autorités communales, démontre qu'un WC empiète sur la parcelle (voir plan page 12). Vu la faible superficie de cet empiètement et vu la complexité d'une rectification au Registre foncier, par rapport à la parcelle 320 (unanimité des copropriétaires à obtenir), nous estimons que la situation peut rester ainsi.

Charge foncière : Inscrite en 2013, elle a pour objet de garantir la fourniture de chauffage et de l'eau chaude sanitaire au local, elle est en faveur de la parcelle étudiée et du bien-fonds 874.

L'exercice du droit précise : *«Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement et de rénovation du local et des installations servant au chauffage, ainsi que tous ceux liés à l'exploitation seront supportés dans les proportions suivantes :*



- **Parcelle 295 de Savigny : 4.0 %**
- **Parcelle 299 de Savigny : 47.5 %**
- **Parcelle 320 de Savigny : 42.5 %**
- **Parcelle 874 de Savigny : 6.0 %**

La valeur de la charge foncière s'élève au montant de : un franc.»

Cette valeur n'est pas indexée et ne fera l'objet d'aucun amortissement. La durée de la charge foncière est indéterminée. Toutefois, après 30 ans à compter du jour de l'inscription, chacune des parties peut la dénoncer un an à l'avance.

Pour le texte complet, nous renvoyons le lecteur à l'extrait annexé.



Annotation : Une restriction du droit d'aliéner, procédé LP, a été inscrite le 17.01.2022. Elle est en lien avec la procédure ouverte auprès de l'office des poursuites. Cette annotation sera radiée lors du prochain transfert immobilier, elle n'influence pas la valeur.

Voir extrait certifié du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1321

- **Type de construction** Locaux disponibles vacants (intitulé de la police).
- **Description volumique** La police d'assurance indique que les locaux sont affectés en jardin d'enfants / garderie vacant y compris locaux sanitaires sur un niveau, y compris toiture plate. Cette affectation n'a jamais été réalisée.
- **Année de construction** 1987.
- **Volume ECA** 528 m³.
- **Valeur assurée** Non spécifiée dans la police.
Aucune couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) ne figure sur la police.

2. Localisation et environnement

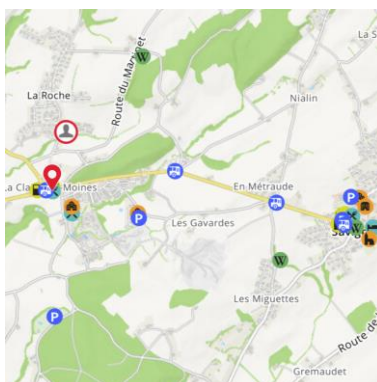
Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p>Située à 10 km environ du centre de Lausanne, Savigny est une commune du district de Lavaux-Oron qui est peuplée d'environ 3'448 habitants. Son territoire s'étend sur 1'601 hectares.</p>	<p>L'objet étudié se situe à l'ouest de la localité, en dessus du site commercial et industriel de La Claie-aux-Moines, dans un quartier résidentiel. Altitude : 815 m. Coordonnées moyennes de la propriété : 543'810 / 155'060.</p>



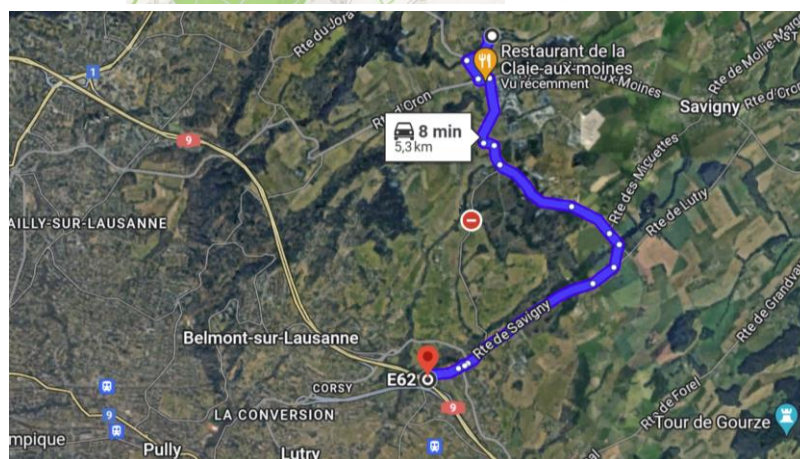
Environnement	Résidentiel, quartier excentré.
Attrait commercial	Mauvais.
Nuisances	Aucune.
Accès	Aisé, par la route de la Roche, axe du domaine public puis par chemin privé régi par servitudes.
Stationnement	Aucun au bénéfice du local, quelques stationnements publics sont disponibles en amont sur le chemin Eden-Roc.



Commodités	Commerces	: Une épicerie à 600 m environ, sur la route de la Clai-aux-Moines. Les autres commerces se situent à Savigny (3 km) ou Epalinges (4.5 km).
	Transports publics	: CarPostal, lignes n° 360 et 365 (Epalinges / Lausanne-Sallaz), arrêt à 600 m avec deux départs par heure et avec liaison avec le M2 (métro). Jonction autoroutière à 5.5 km (Belmont/Lutry).



- Train
- Tram/bus
- Mobility
- Vélo
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service
- Bar
- Café
- Hôtel
- Restaurant
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration



Topographie	Le bien-fonds est admis comme sans pente vu la configuration. La forme est rectangulaire.
-------------	---



3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 1'321

Local commercial

Organisation

Les locaux sont accessibles de plain-pied et par une porte automatique située au centre de la devanture et de la façade sud.

Eléments de construction

Gros œuvre, radier, fondations : massive, en béton armé et maçonnerie selon le plan d'enquête. **Toiture** : plate étanchée, végétalisée ou aménagée en terrasse, avec coupoles zénithales. **Couverture** : multicouches. **Façade** : devanture en profilé acier avec verre isolant et isolation intérieure pour les murs mitoyens. **Obscurcissement** : seule une coupole bénéficie de ce type d'équipement. Elle est à commande électrique. **Murs intérieurs** : probablement en briques et maçonnerie avec isolation intérieure.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Les locaux sont chauffés par l'installation centrale, à mazout, de l'immeuble voisin (charge foncière). La chaudière, de marque Buderus avec également production de l'eau chaude sanitaire, a été remplacée en 2012, elle est donc récente. La citerne a été révisée en septembre 2020.



Dans le local, la diffusion de la chaleur s'effectue par le sol.

Vu ce qui précède, il n'y a pas d'investissement à prévoir pour l'installation général. En revanche, un ébouage des serpentins est certainement nécessaire.



Installation électrique

Probablement aux normes. La date du dernier contrôle est inconnu.

Conduites

Elles sont admises d'origine.

Eaux usées

Selon toute vraisemblance, l'immeuble est raccordé en séparatif.

Buanderie

Le bien-fonds bénéficie d'une buanderie, par servitude et à partager avec le bien-fonds 874, dans l'immeuble voisin (voir point 4.3).





Equipements spécifiques

Porte automatique, compteur individuel d'eau chaude visualisé dans la chaufferie, toile de tente solaire, mécanisée.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Années de transformation ou rénovation

De l'avis de l'experte, aucune transformation ou rénovation n'est intervenue depuis l'édification sur tous les éléments extérieurs. En revanche, l'intérieur a été modifié et/ou réaménagé depuis 1987.



Amiante et toxiques

⊕ Au vu de l'année de construction, il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

La LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) ainsi que son règlement d'application (RLATC), entrés en vigueur les 4 décembre 1985 et 19 décembre 1986, exigent en vertu de leurs articles 103, 103a et 26 b et en cas de travaux de démolition ou de transformation sur un objet soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991 que le requérant (le propriétaire) accompagne sa demande d'un diagnostic amiante pour l'ensemble du bâtiment. Si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de forme, un programme d'assainissement devra être joint.

⊕ La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Expertise technique

⊕ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo Sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'experte.

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de **remplacement de l'installation de chauffage**. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs.



Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). **Sa validité est de 10 ans.**

Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'à 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Pour la propriété étudiée, aucun CECB n'a été réalisé. Il n'est pas exigé en cas de vente aux enchères.

3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

Enveloppe Tous les autres éléments composant l'enveloppe sont, de l'avis de l'experte, d'origine. L'aspect de la façade est peu engageant et donne une mauvaise impression. Au niveau de la toiture, un contrôle de l'étanchéité est nécessaire, y compris pour les coupoles et une rectification des plantations (coupe majeure) est à prévoir. Certaines plantations envahissent une coupole.

A prévoir : remplacement complet de la devanture pour une meilleure efficacité énergétique.

Etat général : médiocre.

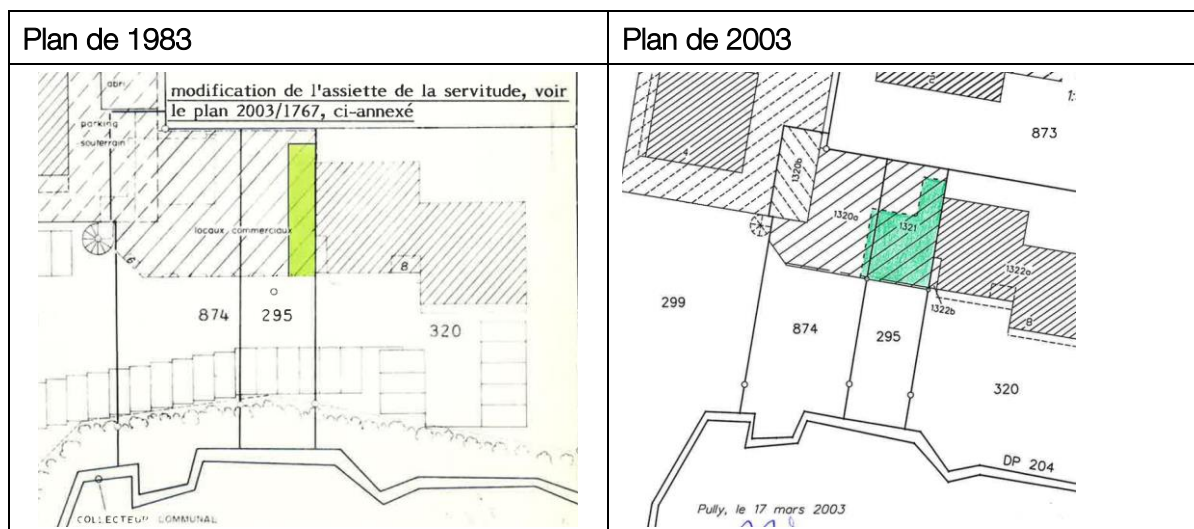
Intérieur Tous les revêtements intérieurs des sols, murs et plafonds sont défraîchis ou d'un autre temps. Une réfection globale est nécessaire, également pour les sanitaires. Lors de la visite, plusieurs traces d'humidité ont été constatées dans les locaux, à différents endroits. Avant toute réfection des lieux, il y a lieu de rechercher et de maîtriser la situation.

A prévoir : réfection complète.

Etat général : vétuste.

3.2 Toiture / terrasse

La toiture végétalisée est mise à disposition, partiellement et par servitude, en faveur de la parcelle 1385 (lot 2 de la PPE Eden-Roc, sise sur la parcelle 320 à l'est). Précédemment tout en longueur et uniquement sur parcelle 295, la surface (assiette de la servitude) a été étendue en 2003 pour atteindre 100 m² (voir plans ci-dessous). A ce jour, elle impacte également la parcelle 874.





En vertu de l'exercice déposé au Registre foncier, tous les frais d'entretien de la terrasse sont supportés par le bénéficiaire. Tous les travaux de rénovation ou de sécurisation restent à charge du propriétaire. A ce propos, nous relevons que lors de la visite la partie sud de la terrasse était dépourvue de toute protection (barrière ou garde-corps) contre les chutes (obligatoire selon la norme SIA 358).

Au jour de la rédaction du rapport, cet élément a été commandé par notre mandant et sera certainement posé avant la vente aux enchères.

En ce qui concerne, l'entretien général de la terrasse (sol en teck et végétation), nous relevons le mauvais état de ces deux éléments. Le manque d'entretien ou l'absence de celui-ci génère des problématiques dans les locaux sis au rez-de-chaussée (envahissement de la plantation au travers des coupoles). Une remise à niveau doit être exigée auprès du bénéficiaire, ainsi qu'un contrôle régulier.

Etat d'entretien : Mauvais.



3.3 Aménagements extérieurs

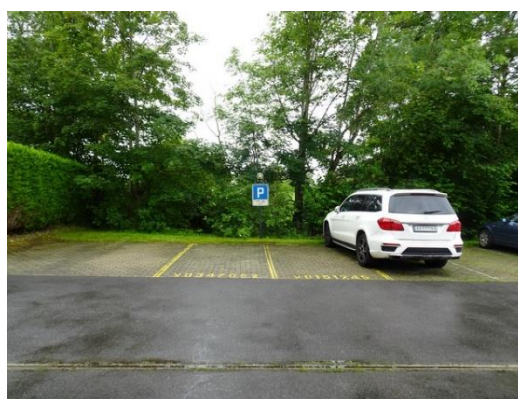
La partie non bâtie de la parcelle, au sud, comprend :

- le chemin d'accès (privé) et
- des stationnements.

Le chemin est goudronné et les stationnements sont en pavés béton. Ces derniers sont délimités par l'aire forestière sise au sud.

Une zone terrasse, pavée, a été aménagée juste devant les locaux.

Ces aménagements sont admis comme en bon état pour leur fonction.



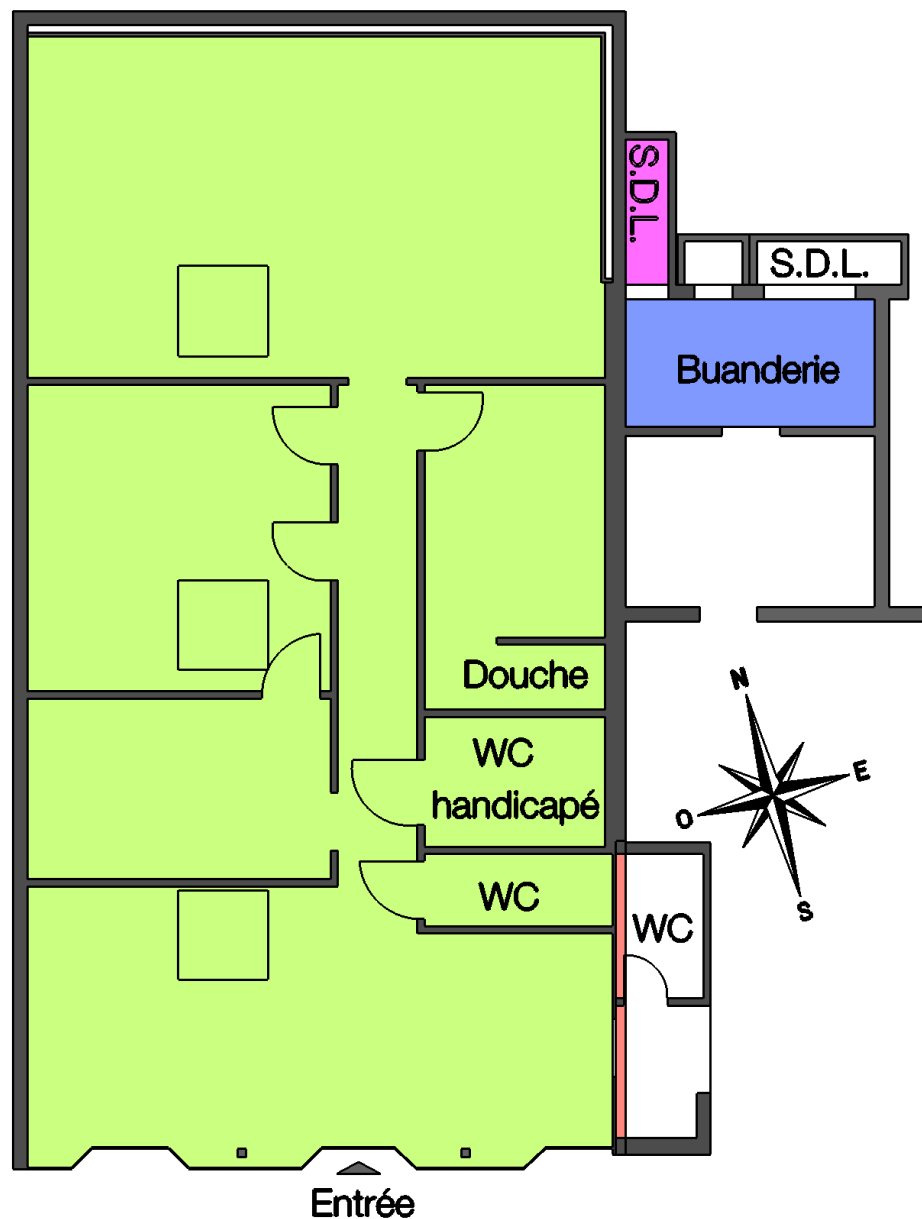
Nous rappelons ici que les quatre stationnements extérieurs, sis sur le bien-fonds, sont attribués par servitude à deux propriétaires voisins ou à Mme Lei Zhou, en servitudes personnelles (places 18 et 19). **Cette charge sera maintenue lors du prochain transfert immobilier (vente aux enchères). Le/la futur(e) propriétaire devra donc entreprendre des discussions pour le rachat de celles-ci avec la bénéficiaire.**



4. Descriptions et informations générales sur le local commercial

4.1 Affectation, distribution, aménagements

L'illustration présentée ci-dessous est le résultat de la reprise du plan d'enquête (document mis à disposition par le service technique de la commune – une copie partielle est annexée) et du report de la distribution visualisée lors de la visite.



Accès et orientation

Les locaux sont accessibles de plain-pied, par une porte automatique. Ils sont éclairés par la devanture, orientée au sud et qui occupe l'entier de la façade et par trois coupoles zénithales. Ils sont lumineux.

Surface nette

Sur la base du plan d'origine et de la distribution existante, nous avons évalué la surface des locaux à 121 m² (zone verte).

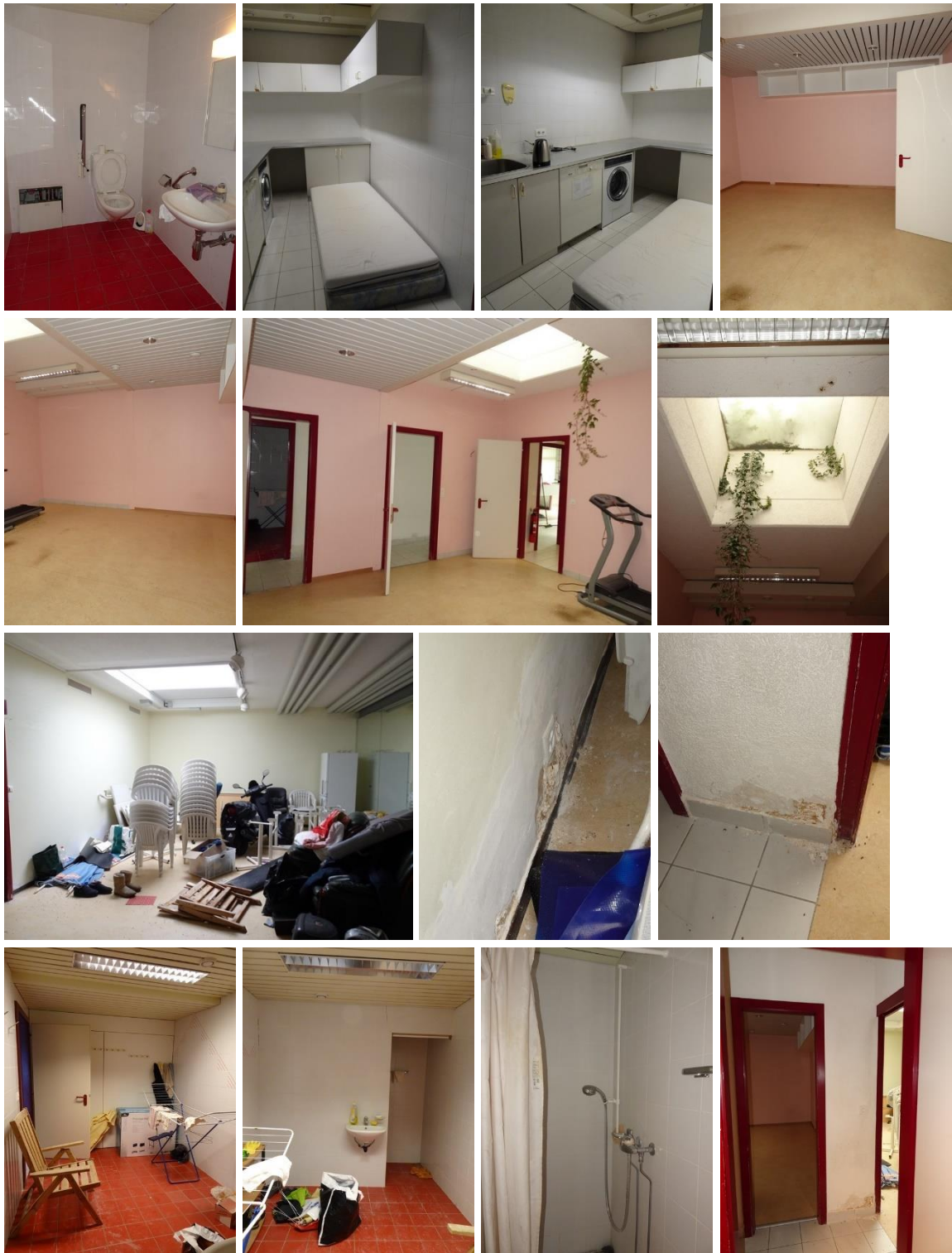
Description

Initialement prévus en commerce (selon le plan d'enquête), les locaux ont été aménagés en surface commerciale, avec une entrée et réception d'environ 28 m², un WC séparé, un WC handicapé, un espace sans source de lumière de 10.5 m², et deux autres de respectivement 18 m² et 38 m² sont présents, ils sont tous deux éclairés par des coupoles. Pour finir, un local « buanderie » avec douche se situe dans la partie est. L'empiètement, figuré en rouge sur le plan (voir chapitre des servitudes) correspond à une partie des locaux sanitaires du local sis dans la PPE Eden-Roc.



Revêtements intérieurs	Sols : carrelage, moquette. Murs : majoritairement en crépis. Plafonds : en plâtre ou faux-plafonds métalliques. Menuiserie : peinte. Châssis, vitrages : métalliques avec verres isolants. Obscurcissement : store mécanisé sur une coupole et store intérieur au niveau de la devanture.
Comptoir de réception	Meubles : en stratifié.
Sanitaires	Ils offrent un confort standard, mais désuets. Ils sont borgnes.
Fonctionnalité	Nous l'admettons comme correcte vu l'affectation et le niveau d'éclairage.
Buanderie	La propriété bénéficie, par servitude, d'un local buanderie sis dans l'immeuble voisin (en bleu sur le plan).
Etat général d'entretien	De l'avis de l'experte, l'état général est admis comme médiocre. Les locaux sont défraîchis, vétustes et partiellement endommagés par des remontées d'eau (capillarité). Celles-ci sont plus présentes dans la grande pièce du fond, au niveau du saut-de-loup mentionné en rose sur le plan. Une rénovation / réfection globale est nécessaire.
Occupation	Les locaux sont inoccupés depuis plusieurs années (Covid).
Affectation	Selon le plan de quartier, les locaux peuvent abriter des activités professionnelles non gênantes pour le voisinage.
Amiante et toxiques	Au vu des aménagements intérieurs, la présence d'amiante et de toxiques dans les locaux n'est pas exclue. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation des locaux.





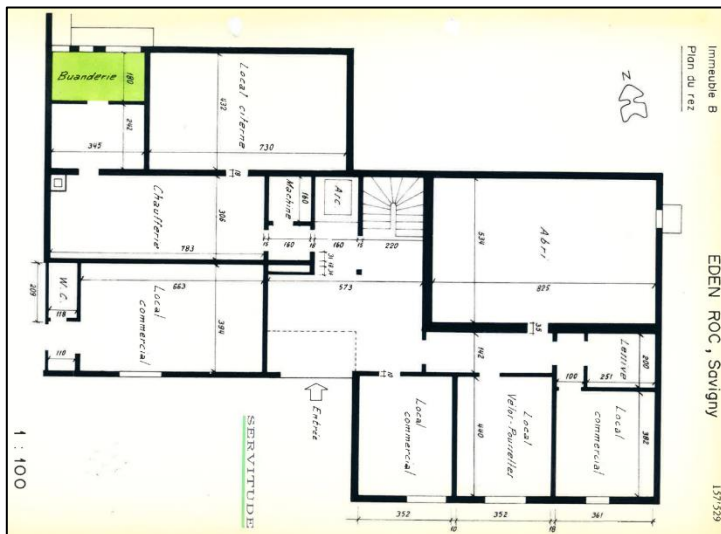
4.2 Charges de chauffage

Les décomptes de chauffage et d'eau chaude sont établis par la gérance de l'immeuble voisin. Selon l'administrateur, les frais se répartissent au volume vu que l'immeuble est dépourvu de compteurs de chaleur. Sur place, un compteur pour l'eau chaude a été visualisé.



4.3 Locaux accessoires - buanderie

La propriété jouit, par servitude et depuis 1983, d'un local buanderie dans l'immeuble voisin (voir point 1.1.2). Nous avons figuré le local, sur notre illustration, en bleu. L'accès à cet espace s'effectue par l'entrée de l'immeuble de la résidence PPE Eden Roc, puis par la chaufferie.



Les machines sont récentes.
Le local est brut.

5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes, dépourvues de la foi publique :

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La propriété est située en secteur de protection des eaux üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées.</p> <p>Sans incidence particulière.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au <input type="checkbox"/> üB ← 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués <p>La parcelle ne figure pas dans le cadastre des sites pollués.</p> <p>A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Carte des dangers naturels <p>Le bien-fonds est concerné par les risques d'inondation, à raison d'un danger moyen de faible intensité, dans sa partie sud.</p> <p>Nous considérons donc qu'il n'y a pas d'impact sur la valeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Danger élevé <input type="checkbox"/> Danger moyen <input type="checkbox"/> Danger moyen de faible intensité <input type="checkbox"/> Danger faible <input type="checkbox"/> Danger imprévisible (résiduel) <input type="checkbox"/> Danger nul <input type="checkbox"/> En révision <input type="checkbox"/> Information manquante 	



<p>• Carte de l'aléa ruissellement</p> <p>La propriété est impactée par ce risque dans sa partie centrale.</p> <p>Vu la configuration des lieux, nous considérons également ce risque comme sans conséquence.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m] 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m] 0.25 <= h hauteur d'eau en [m] Glacier Cours d'eau 	
<p>• Cadastre du bruit jour routier</p> <p>Les locaux sont situés en zone verte (45-50 dB). Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p>aucun fatigue inconfort risque danger</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> < 45 dB(A) 45-50 dB(A) 50-55 dB(A) 55-60 dB(A) 60-65 dB(A) 65-70 dB(A) 70-75 dB(A) >75 dB(A) 	
<p>• Radon</p> <p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 5 %. L'indice de confiance est moyen.</p>		
<p>• Caractéristiques géologiques</p> <p>Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.</p>		

5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

A titre d'information, nous reportons ci-dessous les informations générales sur le PGA (Plan Général d'Affectation) en vigueur de la commune et du Plan de Quartier (PQ).

• Police des constructions de la commune

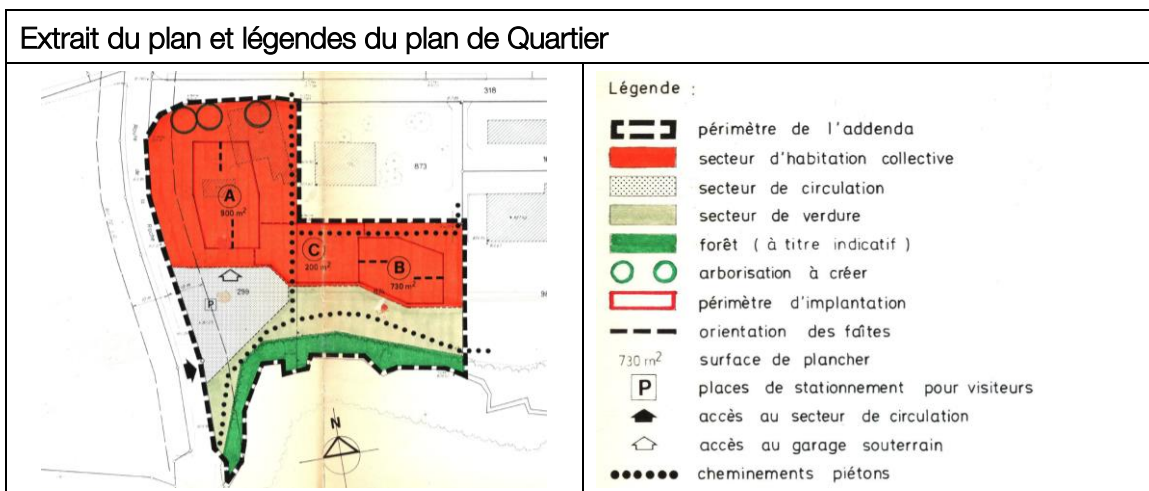
La parcelle n° 295 est colloquée dans un plan spécial (PQ Eden Roc) selon le plan de zone de la commune de Savigny.

<p>Extrait du plan de zones issu du site internet de la commune :</p>	
	<p>LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone de restructuration Zone de villas A Zone de villas D Zone intermédiaire Zone d'équipements collectifs A Zone d'équipements collectifs B Zone agricole Zone de verdure Forêts Périmètre de l'aire à fonction sportive et de loisirs Plans spéciaux (à titre indicatif)



- **PQ (Plan de Quartier) Eden Roc**

Le PQ précité est entré en vigueur le 1^{er} avril 1966 et a fait l'objet de deux addenda en 1969 et 1985.



Le périmètre C, où se situe l'immeuble étudié, autorise uniquement des bâtiments sur un seul niveau. Les toitures plates doivent être aménagées en terrasse(s) et être accessible(s), elles sont recouvertes de terre végétale engazonnée, ou d'un revêtement en dur, et agrémentées de verdure (buissons, bacs à fleurs, etc.).

Une brève analyse de ces éléments laisse apparaître que tout le potentiel constructible a été utilisé.

Les locaux doivent être affectés en activité peu gênante pour le voisinage. Toute nouvelle affectation devra être approuvée par les autorités communales dans le cadre d'une demande de permis de construire (rénovation). Pour plus de renseignements, les amateurs potentiels doivent prendre contact avec le service technique ad hoc de la commune.

6. Appréciation générale

- | | |
|-----------------------|---|
| Points forts | ➤ Propriété individuelle. |
| | ➤ Fonctionnalité, à certains égards. |
| | ➤ Luminosité. |
| | ➤ Endroit calme. |
| Points faibles | ➤ Nombres d'amateurs. |
| | ➤ Quartier excentré. |
| | ➤ Absence de stationnement attribué à la propriété et aucun transports publics à proximité immédiate. |
| | ➤ Age du bâtiment, vétusté, aspect. |
| | ➤ Efficacité énergétique. |
| | ➤ Eloignement des commerces et commodités. |



7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : valeur technique obtenue par l'addition de diverses valeurs qui sont : la valeur du terrain ; la valeur de la construction obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien ; la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc.) diminués de leur dépréciation.

Dans un premier temps et sur les bases de la méthode de l'âge économique, du groupe d'immeuble et du constat effectué sur place, nous déterminons le taux de vétusté de l'objet et déterminons.

Groupe et durée de vie théorique totale retenu

Selon le manuel de l'expert, l'immeuble s'intègre dans le groupe 4, soit des immeubles locatifs, industriels ou commerciaux de construction massive et de qualité simple. La durée de vie est admise entre 80 et 100 ans.

Détermination de l'âge économique et du degré (taux) de vétusté

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'actuel actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous. A l'aide des tabelles ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, il est maintenant possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.

Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien – vétusté

Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	37 ans	1	37 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	20.21 %	50 ans	37 ans	2	74 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	37 ans	3	111 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	23.11 %	25 ans	37 ans	4	148 ans
	100.00 %			10	370 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération)	37 ans
Durée de vie théorique totale, catégories	100 ans
Dépréciation 25.35% Retenu	20.00%
Vétusté annuelle selon formule de Ross	0.54%

Catégorie objet = **4**

Formule

$0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique}^2 / 100)) \times 100 = \% \text{ vétusté.}$



En regard des éléments cités précédemment, nous retenons une vétusté « moyenne à bonne », ce qui semble être cohérent en regard de l'état des locaux.

Dépréciation	
Mauvaise	37.00%
Mauvaise/Moyenne	31.17%
Moyenne	25.35%
Moyenne/Bonne	19.52%
Bonne	13.69%

Ainsi, les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

A défaut de coupes, nous retenons le volume indiqué dans la police ECA.

Terrain, incidence foncière ¹ retenue à 23.7 %	288 m ² à CHF	400.—	CHF	115'000.—
Bâtiment ECA n° 1321, valeur à neuf, admis				
Etage et toiture	528 m ³ à CHF	634.—	CHF	335'000.—
Sous-total			CHF	335'000.—
Dont à déduire : vétusté selon calcul ci-dessus	20 % arrondi		CHF	-67'000.—
Valeur du bâtiment ECA n° 1321 à ce jour			CHF	268'000.—
Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc		CHF	12'000.—
Frais et taxes	7 %		CHF	22'000.—
Valeur actuelle			CHF	417'000.—

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour, arrondie, est d'environ

CHF 420'000.—

7.2 Valeur de rendement supputée (théorique)

Définition : valeur obtenue par l'actualisation des rendements locatifs annuels bruts ou net réalisables. Cette méthode est applicable à tous les types d'objets pour lesquels un rendement est généré. Elle est particulièrement indiquée pour les objets pour lesquels un rendement constant (entrées de trésorerie potentielles) est généré.

Pour un objet commercial seule la valeur de rendement est retenue par les instituts financiers dans le cadre d'un prêt hypothécaire. Dès lors, la détermination de la valeur sera donc fixée sur cette méthodologie. Vu que l'objet n'est pas loué, nous déterminons le revenu théorique potentiel² de la manière suivante :

Local commercial	121 m ² à CHF	200.—/m ² CHF	24'200.—
Stationnements (trois)			néant
Total			CHF 24'220.—
Taux retenu, vu la situation et les risques	6 %		CHF 403'000.—
./. provision pour rénovation, y.c. travaux toiture et devanture			CHF -103'000.—
			CHF 300.—

La valeur de rendement théorique retenue est donc de

CHF 300'000.—

¹ L'incidence foncière représente la part du terrain exprimée en CHF/m² de SUP (Surface Utile Principale), SUS (Surface Utile Secondaire) ou SPd (Surface de Plancher déterminante) ou SP (Surface de Plancher), elle varie en fonction de la situation et des caractéristiques de la propriété.

² En raison de la situation et de l'absence de stationnements en pleine propriété, le prix de location m² a été volontairement fixée à la baisse.



7.3 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Eu égard aux différents développements précités, nous arrêtons la valeur vénale de la propriété à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 300'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés. Elle a été établie en fonction de la situation juridique actuelle (places de parc en servitudes personnelles).

8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 1^{er} octobre 2024.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée


chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation au 1:50'000 et 1:1000 de la parcelle n° 295 issus du guichet cartographique cantonal le 2 juillet 2024.	x
Extrait certifié du Registre foncier du 13 juin 2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Police ECA 1321.	x
Extrait du plan d'enquête du 18.11.1987.	x

Autres informations	
Sites internet de la commune de Savigny et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud ou Cartoriviera.ch	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers sites internet (Etat de Vaud - Google Maps – Search).	<input checked="" type="checkbox"/>

Glossaire	
PGA (Plan Général d'Affectation).	
SVS (Swiss Valuation Standards).	
IVSC (International Valuation Standards Council).	
TEGoVA (The European Group of Values Associations).	
RICS (Research Challenges in Information Science).	