

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

MANDAT

Selon courrier du 1^{er} mai 2023, l'Office des poursuites du district de Morges nous a mandatés pour déterminer la valeur vénale, puis la valeur de liquidation, de la **part de copropriété N° 611-3** de la parcelle N° 611 de la commune de St-Prex, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

IDENTIFICATION



Chemin du Canard, 1162 St-Prex.

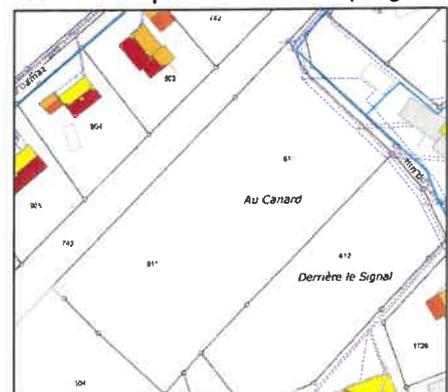


Coordonnées moyennes : 524'000 /148'200.

Situation macro	St-Prex se situe à environ 6 km au Sud-Ouest de Morges et à environ 10 km au Nord-Est de Rolle, sur les rives du lac Léman. La localité compte un peu plus de 5'800 habitants. District de Morges.
Situation micro	La parcelle étudiée se trouve en amont de la route de Rolle et de la ligne de chemin de fer, à environ 400 m au Sud-Ouest de la verrerie et à environ 870 m au Nord-Ouest du bourg historique. Altitude moyenne : 412 m.
Topographie	Versant naturel orienté Nord-Est, en pente douce.
Environnement	Au centre d'un quartier d'habitation avec le chemin du Canard à l'Est. A noter que la majorité des parcelles directement voisines sont également non bâties.
Vue	Agréables dégagements sur les environs et vue partielle sur le Jura.
Nuisances	Endroit calme. Voir le chapitre « infographies – cadastre du bruit routier », plus loin.
Accès	Aisé, par le chemin précité, axe du domaine public jusqu'à une quarantaine de mètres plus loin – privé pour la suite - voies sans issue.



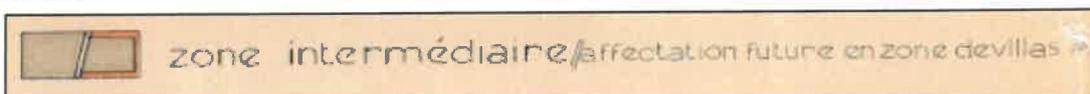
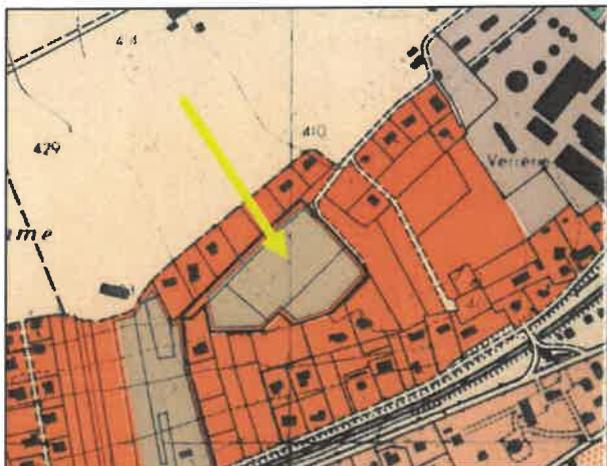
Transports	Gare CFF à environ 800 m à pied. Raccordements autoroutiers de Morges-Ouest à environ 5 km et d'Aubonne à environ 6 km.
Equipements	Canalisations d'eaux claires et d'eaux usées en bordure de parcelle Nord-Est (longeant le chemin).





ZONE DE CONSTRUCTION

La parcelle est colloquée en zone intermédiaire (affectation future en zone de villas A) selon le plan général d'affectation en vigueur. Extrait du plan :



N.B. : seul le plan officiel dans son intégralité fait foi.

La principale disposition réglementaire traitant de cette zone est la suivante :

Art. 79

Cette zone comprend les terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

En tant que telle, cette zone est inconstructible. Cependant, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par la législation cantonale en la matière.

Les secteurs de la zone intermédiaire compris dans le périmètre du schéma directeur intercommunal d'aménagement des zones d'activités d'Aubonne - Allaman - Etoy - Saint-Prex seront affectés conformément aux directives dudit schéma, dans le cadre d'un plan d'affectation cantonal.

Remarque importante :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle LAT, la commune est appelée à revoir son plan de zones (PACom) dès lors que les terrains constructibles sont surdimensionnés (hors zone du centre). D'ici à ce que la nouvelle réglementation soit en vigueur, plusieurs zones réservées ont été déployées sur le territoire communal sans que cela concerne la parcelle étudiée.

Interpelée sur le futur de cette parcelle, la Municipalité se détermine comme suit :

- Le terrain en question, comme l'ensemble des secteurs « Au Canard » et « La Damaz » à St-Prex, est situé en dehors du périmètre de centre de St-Prex. Il est mentionné dans la vision stratégique communale de 2019 comme réserve pour un « développement urbain ultérieur » et n'était donc pas comptabilisé dans le potentiel de développement hors centre à 15 ans. La parcelle n'est ni intégrée dans le territoire urbanisé ni dans le territoire d'urbanisation. Selon la volonté de la Commune, elle devrait donc rester en zone intermédiaire dans le cadre de la révision du PACom à engager.

- Sa mise en zone à bâtir pourrait être envisagée dans le cadre de la prochaine révision du PACom, soit à l'horizon 2040. Il est très peu probable que le Canton accepte que ce terrain soit affecté en zone à bâtir avant 2040 puisque, même avec le redimensionnement opéré par les plans d'affectations en cours d'établissement, il reste un léger surdimensionnement de la zone à bâtir hors centre de St-Prex.



Ainsi, l'affectation en zone intermédiaire 18 LAT devrait être confirmée dans le cadre de la révision du PACom à venir.

Toujours selon la Municipalité, à l'horizon 2040, cette affectation sera réinterrogée dans le cadre de la prochaine révision du PACom, sans qu'aucune garantie ne puisse être donnée.

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

En l'état, la parcelle ne bénéficie d'aucuns droits à bâtir.

Toutefois, au vu des informations dont nous disposons, de la situation géographique de la propriété et de son environnement, il ne peut pas être fait abstraction du fait qu'un jour ce terrain puisse être constructible, même à plus ou moins longue échéance.

Aujourd'hui, la zone intermédiaire présente une collocation en zone de villas A. Bien que cette éventuelle future affectation ne soit pas garantie, nos réflexions et calculs seront basés sur les dispositions réglementaires traitant de cette zone qui permettraient un développement théorique synthétisé comme suit :

- Surface bâtie maximale totale : 855 m² (6'841 m² : 8).
- Pour des bâtiments de plus de 100 m² : deux niveaux sous la corniche + combles habitables (admis 70% du niveau inférieur).
- Surface brute de plancher totale potentielle admise : 2'308 m² SBP (855 m² x 2,7).

Outre les éléments précités, il y aura également lieu de tenir compte de délais d'attente, des nombreuses incertitudes qui demeurent et des risques encourus dans une telle situation.

DROIT FONCIER RURAL

La zone intermédiaire est apparentée à la zone agricole. Dès lors, la parcelle qui représente plus de 2'500 m² est soumise à la loi sur le droit foncier rural (LDFR).

Ainsi, après acquisition, la Commission foncière I sera appelée à valider le prix de vente.

A ce titre, il nous paraît utile de rappeler l'article 63 de cette loi qui précise que lorsqu'un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée, le refus de l'acquisition aux motifs que l'acquéreur n'est pas un exploitant à titre personnel ou que le prix convenu est surfait ne peuvent pas être allégués.

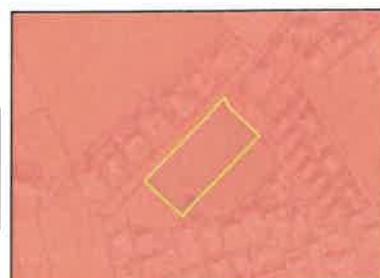
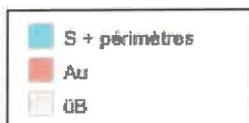
OCCUPATION

Selon les informations transmises par notre mandant, cette part de copropriété est louée au détenteur d'une autre part (de copropriété) pour un montant annuel de Fr. 373.-. Il s'agit d'un bail oral pour lequel nous ne disposons pas d'autres informations. A noter que s'il devait s'agir d'un bail agricole (dont les durées sont spécifiques), nous partons du principe qu'une éventuelle résiliation pourra être entreprise dans le respect des conditions usuelles sans que cela impacte la valeur du bien.

INFOGRAPHIES

SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX

Au, à prendre en considération lors de certains travaux.





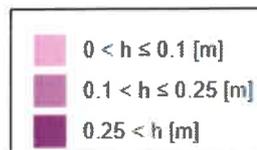
CADASTRE DES SITES POLLUES

La parcelle ne se trouve pas sur ou à proximité d'un site potentiellement pollué.

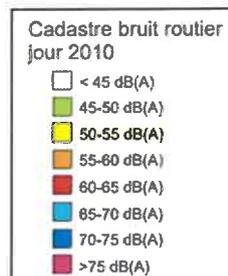


CARTE DES DANGERS NATURELS

La partie Nord-Est est concernée par des risques de ruissellement en cas de fortes pluies.



CADASTRE DU BRUIT ROUTIER



RADON

Probabilité	6 %
Indice de confiance	Moyen



N.B. : nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.

REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice septembre 2023 : 106.3 (décembre 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.5%.

Taux fiscal communal : 59.

APPRECIATION

POINTS FORTS

- Région et marché local.
- Proximité du centre de St-Prex.
- Endroit calme.
- Beaux dégagements et vue partielle sur le Jura.
- Topographie du terrain.



- ↗ Equipements EC / EU en bordure.
- ↗ Accès facile.
- ↗ A plus ou moins longue échéance, possibilité que le terrain soit colloqué en zone constructible.

POINTS FAIBLES

- ↘ Terrain colloqué en zone intermédiaire et forte probabilité qu'il le demeure pour les quinze ans à venir, au minimum.
- ↘ Incertitudes en lien avec le type d'affectation future.
- ↘ Part de copropriété – pas de maîtrise totale sur la parcelle entière.

ESTIMATION

VALEUR INTRINSEQUE DE LA PARCELLE N° 611

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.) diminuée de leur dépréciation.

Terrain en zone intermédiaire,

admis	6 841	m2 à fr.	150,--	Fr.	1 026 150,--
TOTAL			arrondi	Fr.	1 030 000,--

CONTRÔLE DIMENSIONNEL

Dans l'hypothèse d'un terrain constructible à plus ou moins long terme, la valeur du terrain est calculée avec l'incidence foncière (basée sur l'affectation pressentie et les conditions de marché d'aujourd'hui) dans une variante de vente en PPE. De cette valeur, il y a lieu de prendre en considération une marge (non négligeable) pour tenir compte des délais d'attente, des nombreux risques et incertitudes inhérents à la situation.

Définition de l'incidence foncière : "L'incidence foncière représente la part de terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une construction immobilière". Elle est exprimée en Fr./m2 de surface brute de plancher (SBP). Sa valeur peut sensiblement différer en fonction de son affectation (commerciale, administrative, logements résidentiels en PPE ou en location, etc.). D'une manière générale, l'environnement joue également un rôle important. Le type de projet retenu influe sur les coûts de construction et les risques inhérents. Ces différents paramètres n'étant pas tous maîtrisés à ce jour, les valeurs retenues sont indicatives et correspondent à des moyennes objectives.

VALEUR DE DEVELOPPEMENT

Valeur qu'un bien atteindrait, dans le cas d'une mise en valeur, pour son meilleur degré d'utilisation, en fonction des dispositions réglementaires, des caractéristiques propres de la propriété et des attentes du marché local.

En référence aux éléments précités, nos calculs se présentent comme suit :

Incidence foncière admise à cet endroit	Fr./m2 SBP	3 500,--
Surface brute de plancher potentielle future admise	m2 SBP	2308
Sous-total	Fr.	8 078 000,--
Marge pour délais, risques et incertitudes, admis		87%
TOTAL	arrondi	Fr. 1 050 000,--



VALEUR VENALE DE LA PART DE COPROPRIETE N° 611-3

Somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ("date d'évaluation" : date à laquelle le bien est considéré comme ayant été vendu). Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, 2005, TEGoVA, S4.10.

Nous rappelons qu'il ne s'agit que d'une part d'une propriété commune. Cela sous-entend que, le moment venu, les trois copropriétaires devront s'entendre, à défaut de fractionner la parcelle et/ou vendre tout ou partie. Dès lors, nous estimons la valeur vénale de la part de copropriété concernée de la manière suivante :

Valeur de la part de copropriété	6034/10000	arrondi	Fr.	634 000,--
Marge tenant compte du fait qu'il s'agit d'une propriété commune				20%
TOTAL		arrondi	Fr.	510 000,--
<i>Ce qui correspond à</i>	<i>4 128</i>	<i>m2 à fr.</i>		<i>124,--</i>

VALEUR DE LIQUIDATION

La valeur en vente forcée, ou valeur de liquidation, est identique à la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché.

Sur la base de la définition précitée, la valeur de liquidation de cette part de copropriété, considérant les particularités de la situation évoquée dans ce document, est admise comme suit :

Valeur retenue de la part de copropriété			Fr.	510 000,--
Décote admise	15%		Fr.	-76 500,--
TOTAL		arrondi	Fr.	430 000,--
<i>Ce qui correspond à</i>	<i>4 128</i>	<i>m2 à fr.</i>		<i>104,--</i>

La présente évaluation a une validité d'environ six mois, sous réserve d'évolution du marché.

RESERVES D'USAGE

Toute modification survenue après la vision locale et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été portée à la connaissance de l'expert 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'expert demeure réservé.

Le présent travail est établi sans contrainte ni influence, il ne peut ainsi pas être source de conflit d'intérêts.

L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente évaluation.

Tolochenaz, le 11 octobre 2023.

Bureau d'Etudes Immobilières B L Sàrl

Laurence Buchser, experte brevetée





SOURCES D'INFORMATIONS ET ANNEXES

Sources	Annexes
Carte au 25'000.	X
Plan de situation de la parcelle N° 611 issu du guichet cartographique cantonal.	X
Etat descriptif de la parcelle N°611 issu du site Internet du Registre foncier le 23 mars 2023 (ne jouit pas de la foi publique).	X
Etat descriptif de la part de copropriété N° 611-3 issu du site Internet du Registre foncier le 23 mars 2023 (ne jouit pas de la foi publique).	X
Plan général d'affectation de la commune de St-Prex.	X
Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.	X
Courrier de la Municipalité de St-Prex du 12 septembre 2023 à l'adresse de notre mandant.	X
Echange d'informations avec le service de l'urbanisme communal.	
Site Internet de la commune de St-Prex.	
Guichet cartographique du canton de Vaud.	
Site Internet de la Confédération.	
Clichés photographiques pris lors des visions locales.	
Visions locales des 23 mai et 15 septembre 2023, par temps ensoleillé.	