



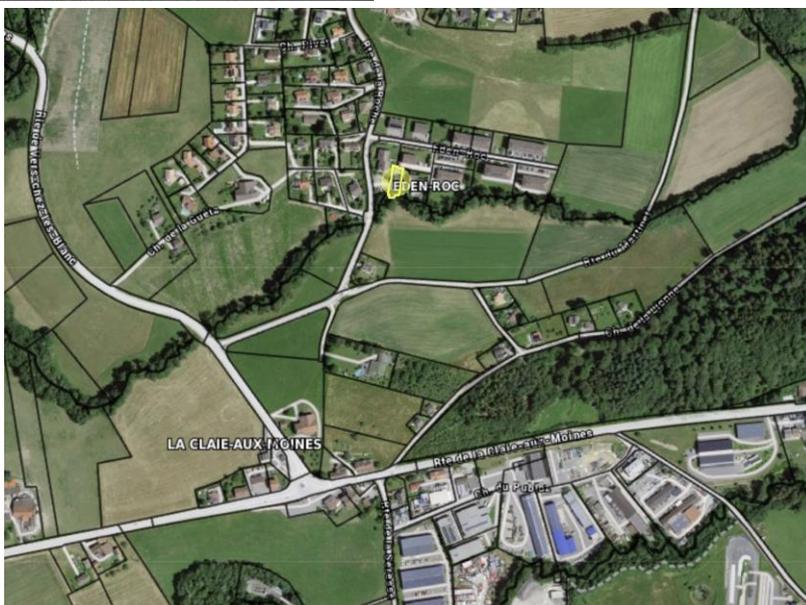
estimmo sàrl
Rue d'Italie 31
1800 Vevey
021 922 28 83
info@estimmo.ch

estimmo

www.estimmo.ch

- analyses •
- conseils •
- expertises •
- portfolio •

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 874.

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 815'000.—.





Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle 874 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

Immeuble commercial, précédemment affecté en restaurant.

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 212 m², aménagé en restaurant, 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 est dégagée. La parcelle, enclavée dans le complexe, est bordée au sud par un cordon boisé et La Chandelar (ruisseau) et elle comprend cinq stationnements extérieurs. Le chauffage est fourni par l'installation sise dans la résidence PPE Eden Roc à l'ouest (charge foncière). L'efficacité énergétique des lieux (façade) est certainement faible et l'étanchéité des ouvertures en toiture (coupoles) est à vérifier. L'aspect général est peu engageant. Le tout est, de l'avis de l'experte, vétuste.

Les locaux, éclairés par une devanture et des coupoles zénithales, sont très lumineux malgré leur enclavement. L'ensemble a été aménagé en café-restaurant dès 1987, puis fermé en raison du Covid. La licence – d'une capacité de 65 places en salle et 35 en terrasse - a été annulée par la police du commerce en 2021. Vu ceci, une réfection totale, avec éventuelle réaffectation, est nécessaire. En sus des cinq stationnements, sis sur la propriété (nos 13 à 17), le bien-fonds bénéficie – par servitude – de sept autres stationnements (nos 6 à 12) sis sur le bien-fonds voisin.

Pour finir, nous précisons que le mobilier, le petit inventaire, la cuisine professionnelle et ses accessoires ont été estimés séparément par l'office et ne sont considérés dans la présente expertise.



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

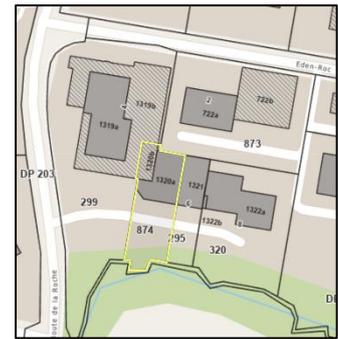
1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle	4
1.1.1 Parcelle n° 874	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Charge foncière / Annotation.....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1320	6
2. Localisation et environnement	6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 1'320 Bâtiment commercial.....	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	9
3.2 Toiture / terrasse.....	10
3.3 Aménagements extérieurs	10
4. Descriptions et informations générales sur le local commercial.....	11
4.1 Affectation, distribution, aménagements	11
4.2 Charges de chauffage	14
4.3 Locaux accessoires - buanderie	14
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	17
7.1 Valeur intrinsèque.....	17
7.2 Valeur de rendement supputée (théorique).....	19
8.3 Valeur vénale.....	19
8. Réserves et remarques finales	19
 Sources d'information et annexes	 20



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle

1.1.1 Parcelle n° 874		522 m ²
Bâtiment	: ECA 1320, commercial	169 m ²
Garage	: ECA 1320b	(63 m ²)
Accès, pl. privée	:	194 m ²
Jardin	:	100 m ²
Forêt	:	59 m ²
Adresse	: Route de la Roche 6 à Savigny.	
Estimation fiscale	: CHF 375'000.—, 15.05.2019.	
Propriété	: Lei Zhou, en propriété individuelle.	



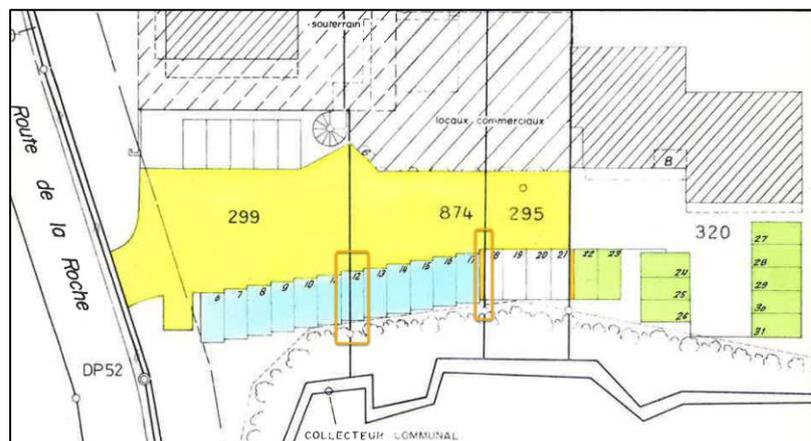
1.1.2 Mention / Servitudes / Charge foncière / Annotation

Mention : Aucune.

Servitudes : Dix servitudes grèvent cette parcelle, quatre en droit et six à charge.

- La plus ancienne inscrite en 1981, à charge, concerne une canalisation d'égouts en faveur de la Commune de Savigny. Ce droit réel restreint est usuel, il n'amène pas de commentaire spécifique.
- En février 1989, une servitude de passage public, en faveur de la Commune de Savigny et à charge notamment de la parcelle étudiée, a été inscrite. Le passage s'exerce sur une partie de la toiture plate, il découle obligatoirement des contraintes liées au plan de quartier. Ce droit réel restreint est usuel, il n'amène pas de commentaire spécifique vu qu'il est en faveur de la Commune de Savigny. L'exercice ne précise pas à qui incombe les frais d'entretien. Vu le bénéficiaire, ils doivent normalement être pris en charge par la commune.
- Le 27 juillet 1989, soit lors de la construction du site, plusieurs servitudes ont été constituées. Elles portent sur des droits d'usage de places de parc, d'empiètement, de terrasse, de buanderie et de passage à pied et pour tous véhicules.

La première concerne les stationnements extérieurs figurés en teinte bleue sur le plan ci-dessous. Précédemment constitué en servitude personnelle, en faveur de Valorim SA, l'ensemble de ces stationnements (12) profite à la propriété étudiée. Lors de la transformation de la servitude personnelle en servitude foncière l'exercice (texte de la servitude) n'a pas été modifié, il existe à titre indicatif et historique.





Les droits d'empiètement concernent les places de parc 12 (à l'ouest) et 18 (à l'est) – figurés en orange - qui chevauchent les biens-fonds 299, 874 et 295. Ces inscriptions (empiètement) n'amènent pas de commentaires de notre part.

Le passage à pied et pour tous véhicules, à charge ou en droit, correspond au chemin d'accès principal et à la place de circulation qui relie la route de la Roche au site (en jaune sur le plan). 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 du fonds étudié (en jaune sur le plan ci-contre) et en faveur du feuillet 1385 (lot 2 de la PPE Eden Roc), l'usage d'une terrasse (en vert). Par cette servitude, une 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.



- Ensuite, deux servitudes d'usage, l'une pour une buanderie et l'autre pour un local et d'installations chauffage 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, page 14) et l'autre assure la fourniture du chauffage (voir charge foncière ci-dessous).
- La dernière attribue le stationnement n° 18, précédemment cité, à Mme Lei Zhou.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

Charge foncière : Inscrite en 2013, elle a pour objet de garantir la fourniture de chauffage 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 %
- Parcelle 299 de Savigny : 47.5 %
- Parcelle 320 de Savigny : 42.5 %
- **Parcelle 874 de Savigny : 6 % .**

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 : Aucune.

Voir extrait certifié du Registre foncier annexé.



1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1320

- Type de construction Restaurant.
- Année de construction 1987.
- Volume ECA 928 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 Lavaux-Oron, 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 Claire-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.

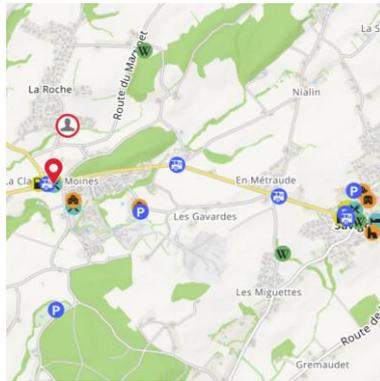
Stationnement Quelques stationnements publics sont disponibles en amont sur le chemin Eden-Roc.



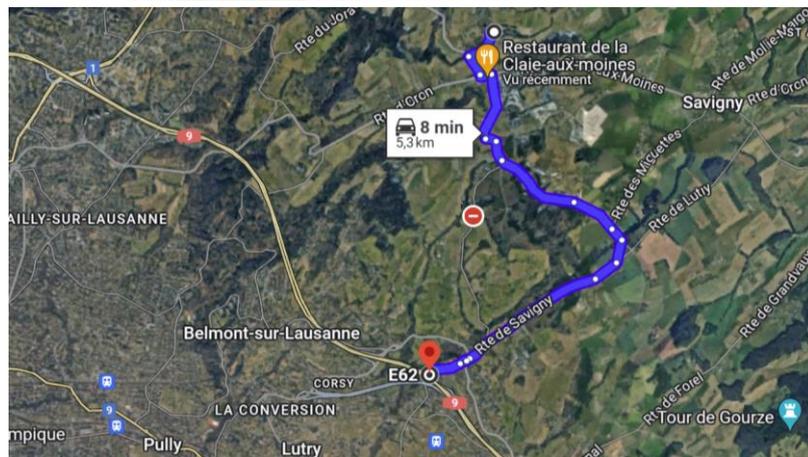
Commodités **Commerces** : Une épicerie à 600 m environ, sur la route de la Claire-aux-Moines. Les autres commerces se situent à Savigny (3 km) ou Epalinges (4.5 km).



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 irrégulière approchant le rectangle.

3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 1'320

Organisation

Bâtiment commercial

Les locaux sont accessibles de plain-pied par deux portes battantes, l'une sur la façade sud et l'autre à l'angle sud-ouest et par sas d'entrée.

Éléments 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** : par toile de tente solaire, mécanisée, uniquement sur la devanture. **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 sis sur la parcelle 320 (charge foncière). La chaudière, de marque Buderus et qui produit également de l'eau chaude sanitaire, a été remplacée en 2012, elle est donc récente. La citerne a été révisée en septembre 2020. Vu ceci, il n'y a pas d'investissement à prévoir à court terme.

Dans le local, la diffusion de la chaleur s'effectue par le sol et radiateurs. Un ébouage des serpentins et certainement nécessaire.

Les frais de chauffage sont, selon les informations transmises par la gérance, facturés sur le volume. Il n'y aurait pas de compteur spécifique.



Installation électrique

Plus aux normes et installation défectueuse. Lors de la visite et après l'enclenchement de l'installation, une odeur de brûlé se dégageait des lieux.

Conduites

Elles sont admises d'origine.

Ventilation

Les locaux sont équipés d'une ventilation professionnelle.

Eaux usées

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

Equipements spécifiques

Un séparateur à graisse (Ø 250), 10 L /sec est présent sur la propriété ainsi qu'un dépotoir (Ø 150). La dernière vidange du séparateur a eu lieu le 01.04.2019. *Cette liste est purement énonciative et non limitative.*

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).

Années de transformation ou rénovation

Néant pour l'extérieur et date de rénovation de l'intérieur inconnue.

Les dernières transformations intérieures doivent probablement dater du dernier transfert immobilier (2009).



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 éléments composant l'enveloppe sont, de l'avis de l'experte, d'origine. L'aspect de la façade est peu attrayante et donne une mauvaise impression. Au niveau des coupoles, un contrôle de l'étanchéité est nécessaire (lors de la visite, des traces d'humidité ont été constatées).

A prévoir : remplacement complet de la devanture pour une meilleure efficacité énergétique et contrôle général de l'étanchéité.

Etat général : médiocre.





Intérieur Tous les revêtements intérieurs (sols, murs et plafonds) sont en adéquation avec la typologie du café-restaurant (asiatique). Ils ont probablement été remplacés lors du dernier transfert immobilier (2009). A moins d'une réouverture sous la même affectation, une réfection / transformation globale est nécessaire. Les sanitaires, aménagés en 1987, mériteraient d'être rénovés. En tous les cas, un nettoyage important (plus particulièrement dans la cuisine et les arrières) est indispensable.

A prévoir : réfection complète ou rénovation.

Etat général : obsolète et moyen.

3.2 Toiture / terrasse

Une fraction de la toiture végétalisée est mise à disposition, par servitude, du logement sis au 1^{er} étage de la PPE Eden-Roc (feuillet 1385, lot 2). En vertu de l'exercice de la servitude, déposé au Registre foncier, l'entretien de cette zone (haie) est à charge du bénéficiaire.

Le solde de la toiture est engazonné ou dallé (partiellement lié à la servitude de passage à pied).



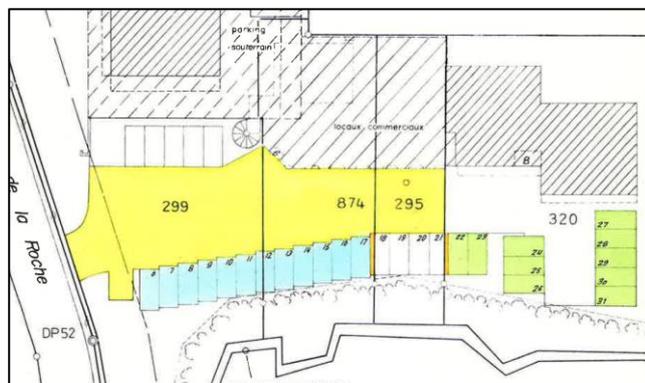
Comme mentionné précédemment, l'intérieur des locaux et les espaces extérieurs démontrent un manque d'entretien général. Un contrôle, voire une remise en état, des matériaux est nécessaire.

Etat d'entretien : douteux.

3.3 Aménagements extérieurs

La partie non bâtie du bien-fonds, au sud, comprend trois zones, soit une terrasse pour le restaurant d'environ 35 m² avec toile de tente motorisée, le cheminement et l'accès général (servitude) et des stationnements. La terrasse et les stationnements sont en pavés béton, le cheminement est goudronné. Ces aménagements sont admis comme en bon état pour leur fonction.

Par servitude, la propriété étudiée bénéficie de l'ensemble des stationnements figurés en bleu, soit 12 places.

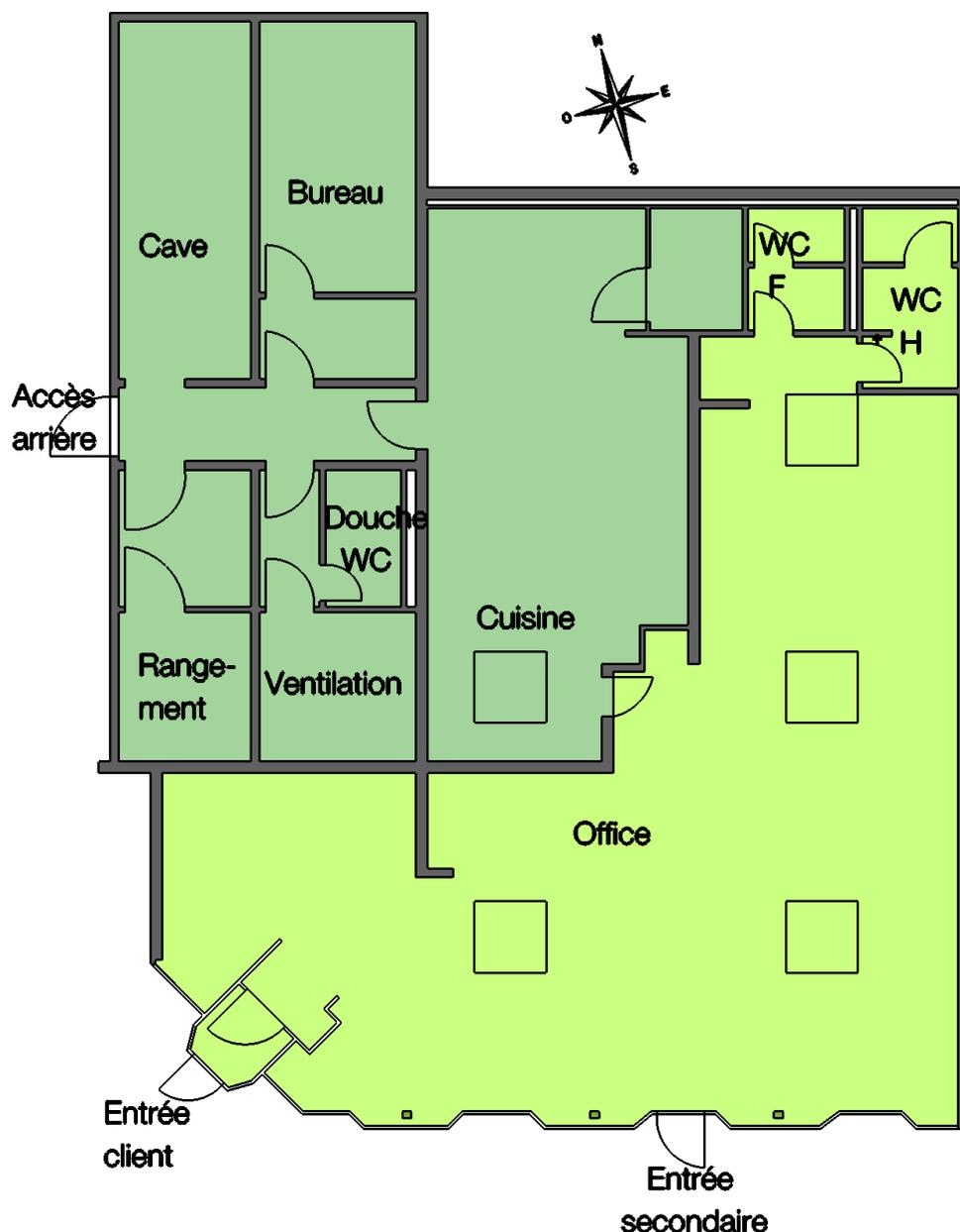




4. Descriptions et informations générales sur le local commercial

4.1 Affectation, distribution, aménagements

L'illustration présentée ci-dessous est le résultat de la reprise du plan d'enquête (document prêté par le service technique de la commune – voir copie réduite annexée) et du report de la distribution visualisée lors de la visite. Le mobilier du restaurant et de la cuisine n'ont pas été repris sur l'illustration. Pour ces éléments, il y a lieu de se référer au plan annexé au rapport.



Accès et orientation

Les locaux sont accessibles de plain-pied, soit par un sas d'entrée sis à l'angle ou par une porte secondaire. Le restaurant est éclairé par la devanture, orientée au sud et qui occupe l'entier de la façade, et par trois coupoles zénithales ; la cuisine par deux coupoles. Le solde des locaux, à l'arrière, sont borgnes. L'accès « arrière » ne bénéficie d'aucune servitude, il ne peut pas être utilisé comme tel sans obtention d'un droit ad hoc.

Surface nette

Sur la base du plan d'origine et de la distribution existante, nous avons évalué la surface des locaux à 212 m² (115 m² pour la zone restaurant figuré en vert clair et 97 m² pour la cuisine et les locaux de service).



Description	Dès sa conception, les locaux ont été aménagés en café-restaurant. La surface éclairée (restaurant et cuisine) représente une surface de 154 m ² environ et les arrières (borgnes) 58 m ² . Le restaurant comprend un espace office, des WC hommes et femmes et un coin vestiaire. La cuisine de 40 m ² comprend une chambre froide et elle permet de rejoindre les locaux annexes qui se composent d'une douche-WC pour le personnel, un local ventilation, deux locaux de rangement en enfilade, d'une porte d'accès, d'une cave, d'un bureau borgne et du local électrique (devant le bureau).
Revêtements intérieurs	Sols : carrelage, moquette. Murs : boiserie, peinture. Plafonds : en plâtre. Menuiserie : peinte. Châssis, vitrages : métalliques avec verres isolants. Obscurcissement : rideaux intérieurs.
Office	Meubles : en stratifié.
Accessoires	Le mobilier et le petit inventaire du restaurant sont encore présents dans les locaux. Il en va de même pour la cuisine professionnelle et le matériel ad'hoc, en inox. Ces objets ont été estimés séparément par l'Office.
Sanitaires	Ils sont borgnes et offrent un confort standard. Ils sont désuets
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 moyen. Les locaux sont défraîchis et ont souffert de l'inoccupation. Une rénovation avec éventuelle réaffectation est à prévoir.
Occupation	Les locaux sont inoccupés depuis 2020 (Covid).
Affectation	Selon le plan de quartier, les locaux peuvent être affectés à 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.







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 :

<p>• Secteur de protection des eaux</p> <p>Le secteur est situé 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 S + périmètres Au üB ← 											
<p>• Cadastre des sites pollués</p> <p>Le quartier 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>												
<p>• Carte des dangers naturels</p> <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"> Danger élevé Danger moyen Danger moyen de faible intensité Danger faible Danger imprévisible (résiduel) Danger nul En révision 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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">40 à 50 dB : agréable</td> <td style="width: 50%;"><i>Effets :</i> aucun</td> </tr> <tr> <td>60 à 70 dB : bruits courants</td> <td>fatigue</td> </tr> <tr> <td>80 à 80 dB : bruits forts</td> <td>inconfort</td> </tr> <tr> <td>100 à 110 dB : bruits très fort</td> <td>risque</td> </tr> <tr> <td>Dès 120 dB : assourdissant</td> <td>danger</td> </tr> </table>	40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i> aucun	60 à 70 dB : bruits courants	fatigue	80 à 80 dB : bruits forts	inconfort	100 à 110 dB : bruits très fort	risque	Dès 120 dB : assourdissant	danger	<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) 	
40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i> aucun											
60 à 70 dB : bruits courants	fatigue											
80 à 80 dB : bruits forts	inconfort											
100 à 110 dB : bruits très fort	risque											
Dès 120 dB : assourdissant	danger											



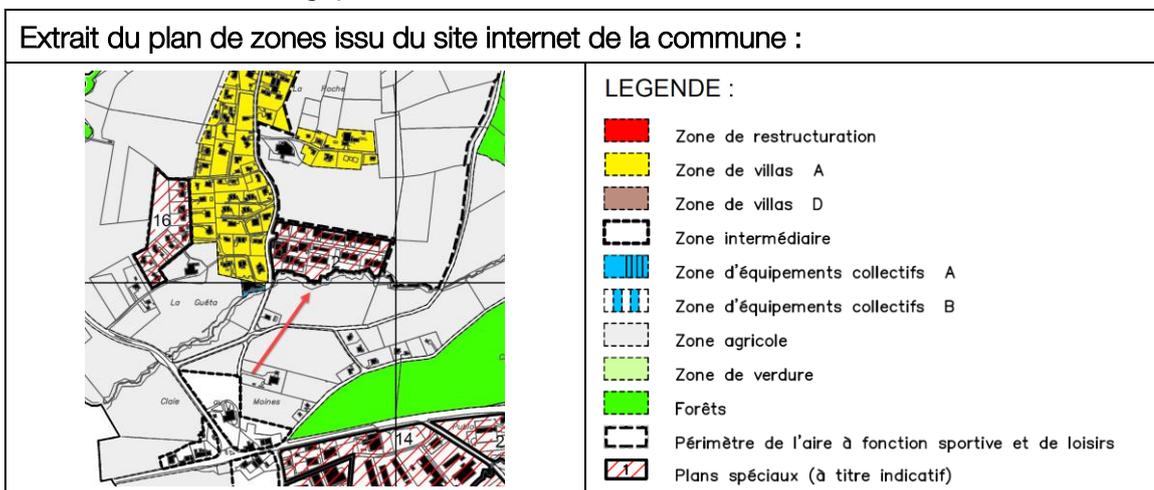
• Radon	
<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance 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>	
• Caractéristiques géologiques	
Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.	

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).

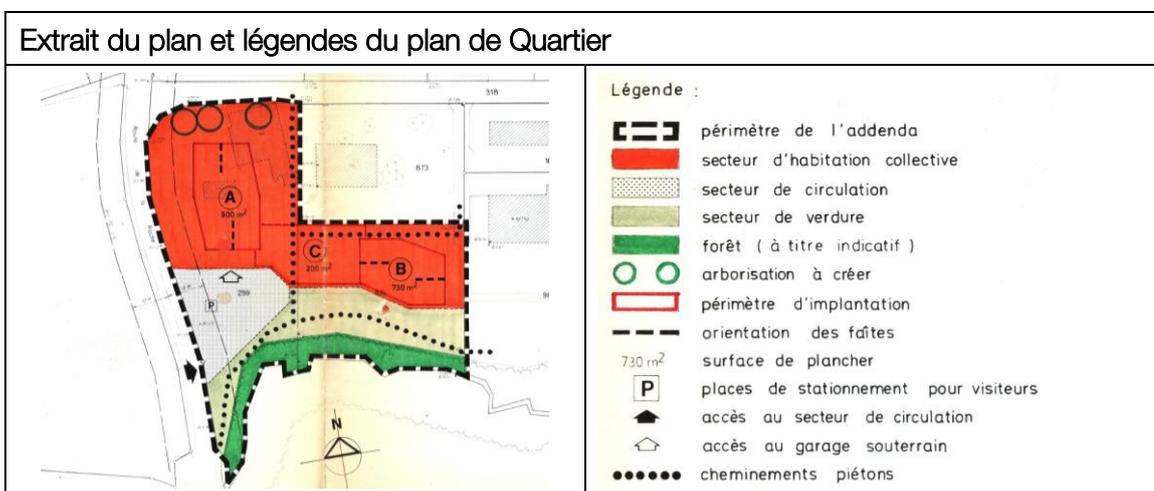
• Police des constructions de la commune

La parcelle n° 874 est colloquée dans un plan spécial (PQ Eden Roc) selon le plan de zone de la commune de Savigny.



• 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 engazonnées, 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. |
| Points faibles | ➤ Attractivité commerciale, quartier excentré sans visibilité. |
| | ➤ Nombre d'amateurs. |
| | ➤ Réouverture en restaurant inopportune vu l'emplacement. |
| | ➤ Eloignement des transports publics. |
| | ➤ 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 tables 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	15 ans	3	45 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	23.11 %	25 ans	15 ans	4	60 ans
	100.00 %			10	216 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération)

22 ans

Catégorie objet =

4

Durée de vie théorique totale, catégories

100 ans

Dépréciation **13.13%** Retenu

13.00%

Vétusté annuelle selon formule de Ross

0.60%

Formule

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

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

Dépréciation	
Mauvaise	21.60%
Mauvaise/Moyenne	17.37%
Moyenne	13.13%
Moyenne/Bonne	8.90%
Bonne	4.67%

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 26%	522 m ² à CHF	400.—	CHF	209'000.—
Bâtiment ECA n° 1320, valeur à neuf, admis				
Etage et toiture	928 m ³ à CHF	560.—	CHF	522'000.—
	Sous-total		CHF	731'000.—
Dont à déduire : vétusté selon calcul ci-dessus	13 %	arrondi	CHF	-91'000.—
Valeur du bâtiment ECA n° 1320 à ce jour			CHF	640'000.—
Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc		CHF	15'000.—
Frais et taxes	7 %		CHF	35'000.—
Valeur actuelle			CHF	690'000.—

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

CHF 690'000.—

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.



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, nous relevons que seule la valeur de rendement est retenue par les instituts financiers dans le cadre d'un prêt hypothécaire. Vu que l'objet n'est pas loué, nous déterminons le revenu théorique potentiel de la manière suivante :

Local commercial, ajouré	154 m ² à CHF	200.—/m ² CHF	30'800.—
Locaux arrières, borgnes	58 m ² à CHF	120.—/m ² CHF	6'960.—
Douze stationnements	CHF 120.—/mois/unité		CHF 17'280.—
Total			<u>CHF 55'040.—</u>
Taux retenu, vu la situation et les risques	6 %		CHF 917'000.—
A déduire :			
Provision pour réfection, <u>sans changement d'affectation</u> et			
y.c. travaux toiture et devanture	en bloc, admis		CHF -100'000.—
			<u>CHF 817'000.—</u>

La valeur de rendement théorique retenue, arrondie, est donc de

CHF 815'000.—

8.3 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 (sans les accessoires) à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 815'000.—

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.

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 sarl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation au 1:50'000 et 1:1'000 de la parcelle n° 874 issus du guichet cartographique cantonal le 2 juillet 2024.	x
Extrait certifié du Registre foncier de la parcelle 874 du 13 juin 2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Police ECA 1320.	x
Extrait du plan d'enquête du 18.11.1987 avec vue sur l'emplacement du séparateur à graisse et du dépotoir et du plan d'aménagement intérieur du 12.01.1999.	x
Copie de la licence délivrée le 26 février 2016 par le département de l'économie et du sport du Canton de Vaud et avis d'annulation de celle-ci de la police cantonale du commerce (20.08.2021).	x
Information sur la dernière vidange du séparateur à graisse effectuée par la société Tinguely à Lausanne, le 01.02.2020.	x

Autres informations	
Sites internet de la commune de Savigny et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<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).	

