

RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE

MANDAT

Selon correspondance du 14 janvier 2026, l'Office des poursuites du district de Morges nous a mandaté pour déterminer la valeur vénale de la **parcelle N° 181** de la commune d'Allaman, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

IDENTIFICATION



Route de la Plage 8, 1165 Allaman.



Parcelle constructible, sur laquelle le terrassement pour un bâtiment de 150 m² au sol est réalisé.



DESIGNATION CADASTRALE

Parcelle N° 181

m² 1 207

Habitation ECA N° 199

m² 72

Bâtiment ECA N° 212

m² 15

Jardin

m² 1 120

Remarque : les bâtiments ECA Nos 199 et 212 sont aujourd'hui démolis.

Estimation fiscale Fr. 817'000.-, 2023.

Propriétaires Copropriété simple pour ½ : Jozic Dragisa, et
Copropriété simple pour ½ : Jozic Suzana.

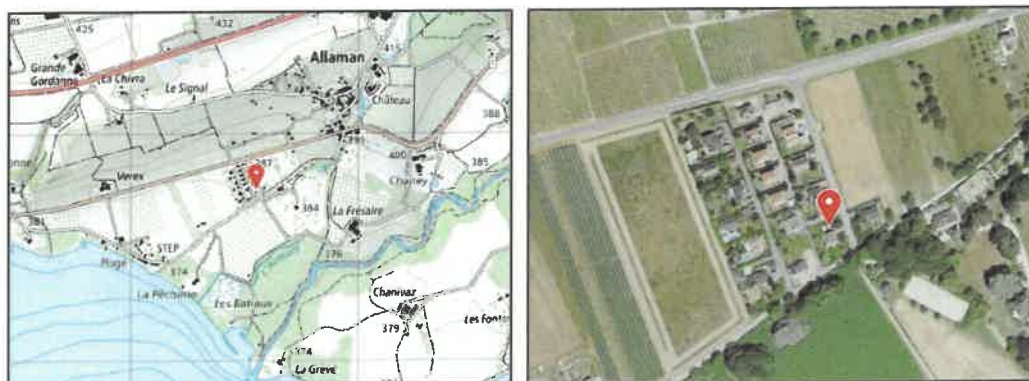
MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extrait du Registre foncier annexé. A noter que l'état descriptif auquel il est fait ici référence est issu du site Internet du Registre foncier et ne jouit pas de la foi publique.

Annotations Six restrictions du droit d'aliéner, procédé LP.

Aucune mention, ni servitude, ni charge foncière.

SITUATION GENERALE



Coordonnées moyennes : 519'550 / 146'740.



Situation macro	Allaman est une commune bordant les rives du lac Léman située à un peu plus de 4 km au Nord-Est de Rolle et à environ 2,5 km au Sud-Ouest d'Etoy. La localité compte environ 430 habitants. District de Morges.
Situation micro	La parcelle étudiée se trouve dans un quartier résidentiel situé à environ 500 m au Sud-Ouest du centre du village, délimité par la Route Suisse au Nord et par la Route de la Plage à l'Est et au Sud. Altitude : 382 m.
Environnement	Au Nord et à l'Ouest, des villas ; à l'Est, la Route de la Plage puis un terrain aujourd'hui colloqué en zone intermédiaire sur lequel un plan partiel d'affectation est entré en vigueur le 05.11.2008, dont nous reparlerons en fin de chapitre « zone de construction » ; au Sud, la Route de la Plage puis une prairie (zone agricole) et une grande propriété privée (essentiellement en zone de verdure).
Topographie	Versant naturel orienté Sud-Ouest, en très légère déclivité.
Vue	Partielle sur le Jura, au Nord-Ouest. A noter qu'il n'y a pas de vue sur le lac en raison de la riche arborisation qui le borde dans cette région.
Nuisances	Endroit relativement calme. Quelques nuisances ponctuelles possibles en lien avec la proximité de la Route de la Plage qui peut être assez fréquentée à la belle saison (parking public à environ 280 m au Sud-Ouest). Voir le chapitre « Infographie – cadastre du bruit routier » plus loin.
Accès	Aisé, par la route précitée, axe du domaine public.

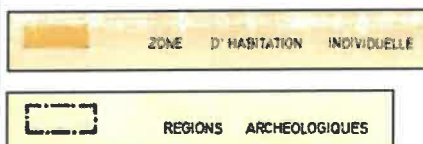


Equipements	Terrain admis comme équipé, sachant qu'il y avait précédemment une maison d'habitation qui est aujourd'hui démolie.
Transports	Bus MBC, ligne 724, reliant la gare de Morges, arrêt « Allaman Grand-Rue » à environ 550 m à pied. Gare à environ 1,7 km. Raccordement autoroutier d'Aubonne à environ 2 km.

ZONE DE CONSTRUCTION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la commune revoit son PACom et le règlement. Selon les informations recueillies, les démarches sont suffisamment avancées pour devoir faire référence aux deux législations (actuelle et future) ; les dispositions les plus restrictives s'appliquant.

Actuellement, la parcelle est colloquée en zone d'habitation individuelle. Extrait du plan de zones entré en vigueur le 17.06.1977 :

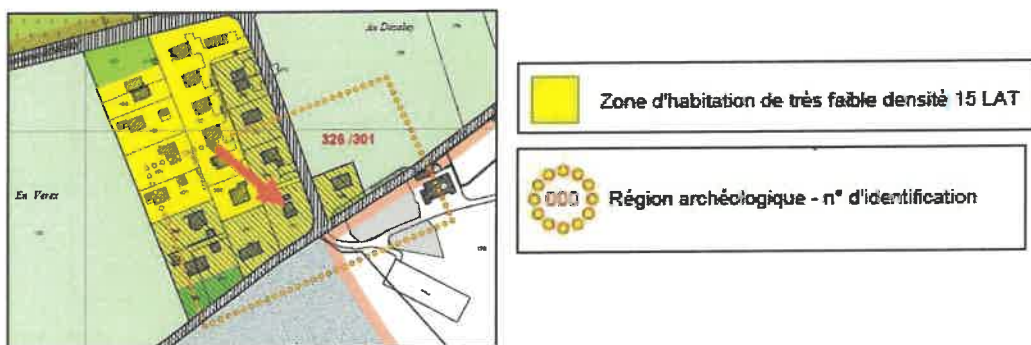




Les principales dispositions réglementaires à observer sont les suivantes :

- Zone destinée aux villas ou maisons familiales comptant maximum deux appartements.
- Ordre non contigu obligatoire, sous réserve de la construction de bâtiments mitoyens édifiés simultanément.
- Distance aux limites : 6 m ; distance doublée entre deux bâtiments sis sur une même propriété.
- Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas au minimum 1'000 m².
- Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.125.
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : 0.25.
- Surface de plancher du rez-de-chaussée : 80 m² minimum.
- Nombre maximum de niveaux : deux ; les combles sont habitables et comptent pour un niveau.
- Hauteur au faîte : 8 m.
- Toitures à deux pans au minimum, dont le faîte sera parallèle à la direction générale des courbes de niveau du coteau d'Allaman.

Le futur PACom prévoit de colloquer la parcelle en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Extrait du plan d'affectation communal publié pour les mises à l'enquête de 2023 et 2025 :



N.B. : seuls les plans officiels, dans leur intégralité, font foi.

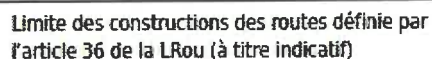
Les futures principales dispositions réglementaires à observer seront les suivantes :

- Surface affectée à l'habitation. Des activités professionnelles ou usages réputés non gênants pour l'habitation au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement peuvent également être admis.
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : 0.25.
- Ordre contigu ou non contigu. La construction de deux logements accolés, séparés par une limite de parcelle est autorisée à condition qu'ils soient édifiés simultanément et qu'ils forment un ensemble architectural cohérent.
- Distances aux limites : 5 m ; distance doublée entre deux bâtiments sis sur une même propriété.
- Hauteurs : 6,50 m à la corniche ; 9 m au faîte.
- Toitures à deux pans, de pentes identiques comprises entre 40% et 80%. Le faîte doit être parallèle à la direction générale des courbes de niveau du coteau.
- Nombre de cases nécessaires au stationnement des voitures et aux deux-roues motorisées calculé sur la base des normes VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports).

Remarque importante : cette nouvelle législation, sous réserve de son entrée en vigueur telle que présentée, prévoit l'abrogation du plan partiel d'affectation « Au Dézaley Est », qui concerne le terrain sis à l'Est de la Route de la Plage.



La parcelle est frappée d'une limite des constructions, en regard de la Loi sur les routes. Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) :



Le calcul de cet indice se présente comme suit :

Surface de parcelle	m2	1 207
IOS autorisé		0,13
Ce qui représente une surface bâtie maximale de	m2 SBP	151

Cet indice est calculé comme suit :

Surface de parcelle	m2	1 207
IUS autorisé		0,25
Ce qui représente une surface brute de plancher de	m2 SBP	302

Selon les dispositions réglementaires les plus contraignantes à considérer aujourd'hui, il serait possible de construire un bâtiment d'un ou deux logements, faisant plein emploi des coefficients de construction.

L'hypothèse de travail retenue ici a les caractéristiques suivantes :

- Construction de deux villas mitoyennes.
- Surface bâtie totale : 150 m2.
- Nombre de niveaux habitables : deux complets ; l'étage étant ouvert jusque sous toiture.
- Surface brute de plancher totale : 300 m2 SBP.
- Surface nette totale : 250 m2, soit 125 m2 par villa mitoyenne.
- Sous-sol complet pour chaque unité d'habitation.
- Deux places de parc extérieures par villa + une pour les visiteurs.

Nos calculs se baseront sur cette hypothèse de travail.

Nous rappelons que tout projet est soumis à enquête publique et doit obtenir les autorisations requises.



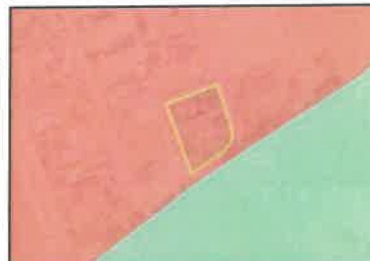
INFOGRAPHIE

SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX

Au, à prendre en considération lors de certains travaux.

Secteurs de protection des eaux

- S + périmètres
- Au
- ûB



CADASTRE DES SITES POLLUES

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



CARTE DES DANGERS NATURELS

Risque principal : inondations.

- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)



RUISSELLEMENT

La parcelle peut être impactée par cet aléa lors de fortes pluies.

- $0 < h \leq 0.1$ [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ [m]
- $0.25 < h$ [m]
- Glaciers
- Lacs et cours d'eau



PATRIMOINE

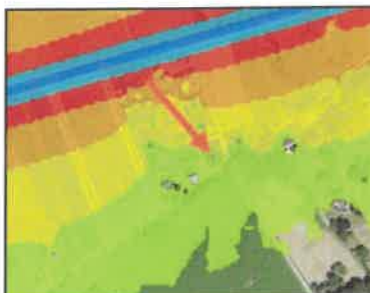
Régions archéologiques



CADASTRE DU BRUIT

Cadastre bruit routier pour 2010

- < 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)





RADON

Probabilité	5 %
Indice de confiance	Moyen

Carte du radon



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

REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice décembre 2025 : 106.9 (décembre 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.25%.

Taux fiscal communal : 65.

APPRECIATION

POINTS FORTS

- Région et marché local.
- Quartier résidentiel peu densifié et ayant, a priori, de fortes chances de le demeurer.
- Proximité des rives du lac Léman.
- Beaux dégagements sur le Jura.
- Terrain constructible.
- Terrassement réalisé.

POINTS FAIBLES

- Proximité d'une voie de circulation et nuisances y relatives.
- Absence de vue sur le lac malgré sa proximité.

ESTIMATION

Comme déjà relevé en début de rapport, actuellement un terrassement est réalisé pour un bâtiment d'une surface au sol de 150 m². Le bon sens voudrait qu'une future construction soit implantée à cet endroit de sorte à ce que ce terrassement soit maintenu. Nous partons raisonnablement de cette hypothèse dans nos calculs ci-dessous.



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.

Selon le projet de mise en valeur présenté plus haut, tenant compte du terrassement réalisé.

Surface de parcelle	m2	1 207
Surface bâtie, admis	m2	150
Nombre de niveau habitables, admis		2
Surface brute de plancher, admis	SBP m2	300

Bâtiment selon hypothèse	Surface	Hauteur	Volume
Sous-sol, admis	150	2,80	420
Rez-de-chaussée, admis	150	2,80	420
Etage, admis	150	3,85	578
Total m3			1 418

Coût de construction, sans terrain

Sous-sol, admis	420	m3 à fr.	520,-- Fr.	218 000,--
Hors-sol, admis	998	m3 à fr.	1 100,-- Fr.	1 097 000,--
Sous-total			Fr.	1 315 000,--
Frais et taxes, y c. aménag. ext., admis	15%		Fr.	197 000,--
Risques et frais de construction, admis	10%		Fr.	132 000,--
Total			Fr.	1 644 000,--

Valeur de vente

Ratio surface brute de plancher/surface nette habitable		83% environ		
Surface habitable, y compris jouissance des espaces extérieurs et places de parc, admis	250	m2 à fr.	13 700,-- Fr.	3 425 000,--
Marge de promotion et frais de vente, admis		0%	Fr.	p.m.
Total			Fr.	3 425 000,--

Valeur résiduelle du terrain dans ce projet

Valeur de vente retenue	Fr.	3 425 000,--
Coût de construction admis	Fr.	1 644 000,--
Valeur résiduelle	arrondi Fr.	1 780 000,--

Ce qui représente	1 207	m2 à fr.	1 475,--
Ou	300	m2 SBP à Fr.	5 933,--

Remarques :

- 1.- Les valeurs de construction retenues sont des estimations ; ils n'engagent pas la société Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl. Chaque poste devra faire l'objet de devis précis le moment venu.
- 2.- Le prix de vente du mètre-carré de logement retenu tient compte du marché actuel de la région et, de facto, de la valeur du produit fini.
- 3.- Considérant qu'il s'agit d'un terrain pour une villa individuelle ou deux villas mitoyennes, il n'est pas tenu compte de marge de promotion/frais de vente car, à notre sens, ce type de bien peut s'adresser autant à un particulier qu'à un professionnel de l'immobilier.



4.- D'autres développements existent et pourraient conduire à des résultats différents.

5.- A titre informatif, cette parcelle est actuellement au bénéfice d'un permis de construire, datant du 17.10.2024. A défaut de reprise des travaux amorcés ou de demande de prolongation en temps utile (pour un an au maximum), ce permis sera annulé.

VALEUR VENALE

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.

Le contexte du présent mandat – éventuelle vente aux enchères publiques – nous impose de considérer la situation de manière restrictive, soit de ne pas prendre en compte le fait qu'il y ait un permis en force à la date-valeur de notre étude, considérant notamment que : 1) le projet au bénéfice d'une autorisation de construire pourrait ne pas convenir à tous tiers acquéreurs, et 2) nous n'avons aucune maîtrise des délais au sujet de la procédure en cours auprès de notre mandant.

Sur la base des considérations mentionnées dans le présent rapport, la valeur vénale de cette propriété est admise de l'ordre de

CHF 1'780'000.-.

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 10 février 2026.

Bureau d'Etudes Immobilières B L Sàrl

Laurence Buchser, experte brevetée





SOURCES D'INFORMATIONS ET ANNEXES

Sources	Annexes
Carte au 25'000.	X
Plan cadastral de la parcelle N° 181 issu du guichet cartographique cantonal.	X
Etat descriptif de la parcelle N° 181 issu du site Internet du Registre foncier le 14.01.2026 (ne jouit pas de la foi publique).	X
Plan de zones actuel et extrait du règlement y relatif.	X
Futur PCom et règlement y relatif.	X
Echange d'informations avec les propriétaires.	
Echange d'informations avec la commune.	
Site Internet de la commune d'Allaman.	
Guichet cartographique du canton de Vaud.	
Site Internet de la Confédération.	
Clichés photographiques pris lors de la vision locale.	
Vision locale le 27 janvier 2026.	