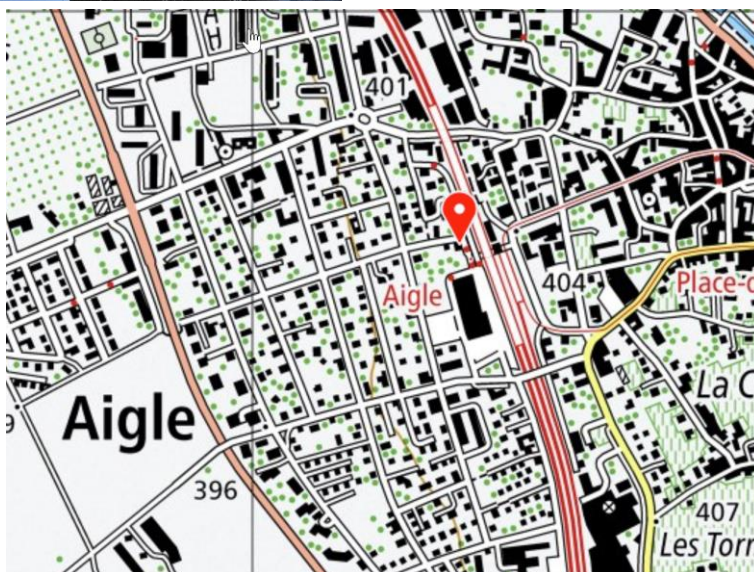


RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Adresse

Mandant

Propriétaire

Valeur vénale

Parcelle 890 de la commune d'Aigle.

Avenue des Alpes 1, 1860 Aigle.

Office des faillites de l'arrondissement de l'est vaudois à Vevey
par courrier du 20.01.2022.

Monsieur François Chabloz.

CHF 1'575'000.—.



Synthèse générale du rapport

🌐 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la propriété avec son potentiel, 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

Propriété individuelle constituée en maison d'habitation.

🌐 Situation

En plein cœur de la localité et à l'ouest des voies ferrées qui traversent la commune.

🌐 Visite des lieux

Jeudi 10 février 2022, par temps clair et ensoleillé en compagnie de notre mandant et la veuve de feu le propriétaire.

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

Villa individuelle érigée selon un modèle architectural Heimatstil, construite en 1910 sur deux niveaux + sous-sol et combles, qui comprend un logement de 7 pièces en triplex qui totalise une surface habitable nette estimée à 214 m². Au nord, une sorte d'annexe en demi-niveau, comprend la buanderie et une chambre (ancien bûcher), accolé à la façade nord-est, un bûcher en bois. Les stationnements sont à ciel ouvert.

Cette bâtisse, qui est le dernier témoin d'un site d'activité représentatif d'un aspect important de l'économie de la région, est recensée en note 3. Elle mérite donc d'être conservée. Selon les intentions et les informations récoltées elle doit être maintenue. De plus et depuis le 02.10.2019, le bien-fonds est inscrit en zone réservée. Il en va de même pour la plupart des parcelles sises à l'ouest. A ce jour, l'avenir des droits à bâtir compris dans le PPA SOUS-GARE de 1992, mis à jour en 2016 sont en suspens.

Très bien située, avec du cachet et du caractère, cette propriété correspond à la demande actuelle du marché immobilier et ceci malgré sa vétusté et un potentiel non exploitable.



🌐 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, à usage propre, seule la valeur intrinsèque est prise en considération pour la détermination de la valeur vénale.

🌐 Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice mars 2022 : 103.0 (déc. 2020 = 100 points)
Taux hypothécaire de référence : 1.25 %
Taux fiscal communal (2022) : 66.0



Table des matières

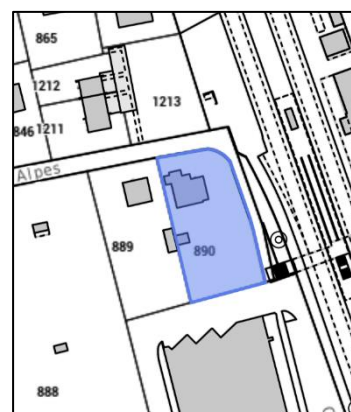
1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle N° 890.....	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1'069	4
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1'070	5
2. Localisation et environnement / situation générale	5
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 1'069 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	11
3.1.2 Distribution	11
3.1.3 Surfaces	17
3.1.4 Fonctionnalité	17
3.1.5 Occupation.....	17
3.2 Stationnement.....	17
3.3 Aménagements extérieurs et annexe	17
3.4 ECA n° 1'070 Pavillon de jardin	18
4. LPPPL.....	18
4.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	18
5. Infographies et dispositions constructives.....	19
5.1 Infographies	19
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	20
6. Appréciation générale.....	24
7. Estimation	24
7.1 Valeur intrinsèque.....	24
7.2 Valeur vénale.....	26
8. Réserves et remarques finales	26
 Sources d'information et annexes	 27



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1	Parcelle N° 890	1'307 m ²
	Bâtiment ECA 1'069 Habitation	125 m ²
	Bâtiment ECA 1'070 Bâtiment	15 m ²
	Place-jardin	1'167 m ²
	Adresse : Avenue des Alpes 1, 1860 Aigle.	
	Propriétaire : François Chabloz, propriété individuelle	
	Estimation fiscale : CHF 561'000.—, RG94.	



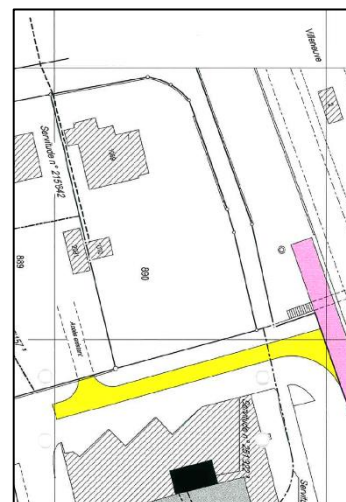
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation

Mention Faillite inscrite le 21.12.2018.

Servitudes Trois servitudes grèvent cette parcelle en droit et à charge.

Les plus anciennes, inscrites en 1913, concernent des canalisations d'eau, d'égouts et de gaz, en charge et en droit. Elles sont sans influence sur la valeur.

Puis, inscrite en 2004, un passage à pied et à véhicules, à charge de la parcelle 891. L'exercice de ce droit indique "*L'accès à la parcelle 890 (parcelle faisant l'objet de la présente expertise) sera déterminé en temps voulu par le propriétaire concerné. Il sera de 3m de large le long de la limite sud de la parcelle*". Ceci explique pourquoi l'accès "formel" ne figure pas sur le plan déposé au Registre foncier que nous reportons ci-contre. Cette servitude permettrait de desservir la partie sud de la parcelle par le sud. Nous tiendrons compte de cette éventualité dans le cadre de notre développement.



Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

Annotation Emption jusqu'au 31.01.2022 en faveur de Réalisation immobilière Suisse.ch SA La Tour-de-Peilz.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1'069

- Type de construction Habitation individuelle comprenant deux niveaux + combles sur sous-sol entièrement excavé.
- Année de construction 1910.
- Volume ECA 1'377 m³ et 25 m³ pour le bûcher accolé au bâtiment au nord-ouest.
- Valeur assurée CHF 1'858'013.—, indice 125/2022, hors bûcher.
Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000.— a été conclue pour cette propriété.
- Monument historique Le bâtiment ECA n° 1'069 figure en note 3 du recensement architectural du canton de Vaud, depuis juin 2006. Ce recensement a fait l'objet d'une révision en 2007. Voir fiche en annexe.



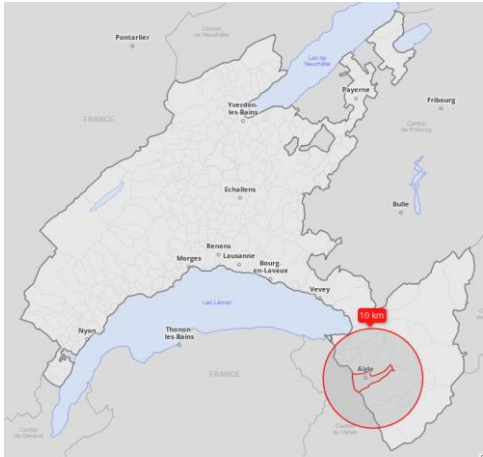

Note 3 Objet intéressant au niveau local, l'immeuble est soumis à une protection générale.

Le bâtiment mérite d'être conservé. Les objets recensés en note 3 ne sont plus systématiquement portés à l'inventaire, mais ils sont placés sous la protection générale prévue par la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) à ses articles 46 et suivants.

1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1'070

- Type de construction Pavillon de jardin.
- Année de construction 1910.
- Volume ECA 40 m³.
- Valeur assurée CHF 12'820.—, indice 125/2019.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
	
<p>Située entre les Alpes et le lac Léman, dans le Chablais vaudois, Aigle est une petite ville qui comptait 10'828 habitants au 31.12.2021.</p> <p>Son territoire de 1'641 ha accueille de nombreuses activités économiques, aussi bien dans les secteurs tertiaires, agroalimentaires que de la haute technologie, en plus elle accueille également le centre mondial du cyclisme.</p>	<p>La propriété étudiée se trouve au cœur de la localité, à l'est des voies ferrées.</p> <p>Altitude : 405 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 563'356 / 129'621.</p>

Environnement

Urbain, avec :

- au nord et à l'ouest : un quartier résidentiel de faible densité,
- au sud : le complexe "Cinéma Cosmopolis et espace juniors » et le parking P+R ,
- à l'est : l'accès piétons au passage sous voie et les voies ferrées avec la gare d'Aigle.



Vue



Dégagement moyen sur l'environnement urbain et les voies ferrées depuis les étages.

Vue partielle sur les massifs montagneux depuis les niveaux supérieurs.

Nuisances

Très modérées, vu la proximité des voies ferrées.

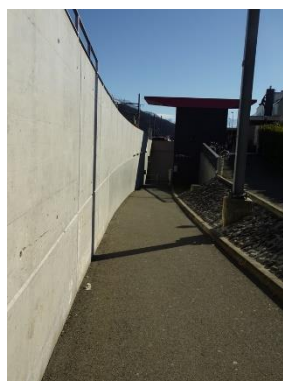
Les annonces des haut-parleurs sont plus inconfortables.

Voir chapitre "Infographies".



Accès

Aisé pour les véhicules motorisés depuis l'avenue des Alpes, axe du domaine public, et très aisé depuis la gare par le passage sous-voies à l'est.



Stationnement

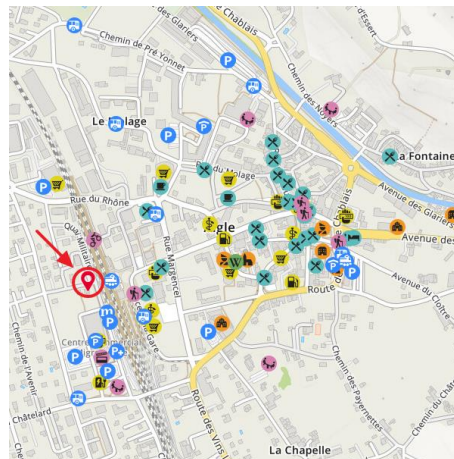
Sur la propriété et sur l'avenue des Alpes.

Commodités

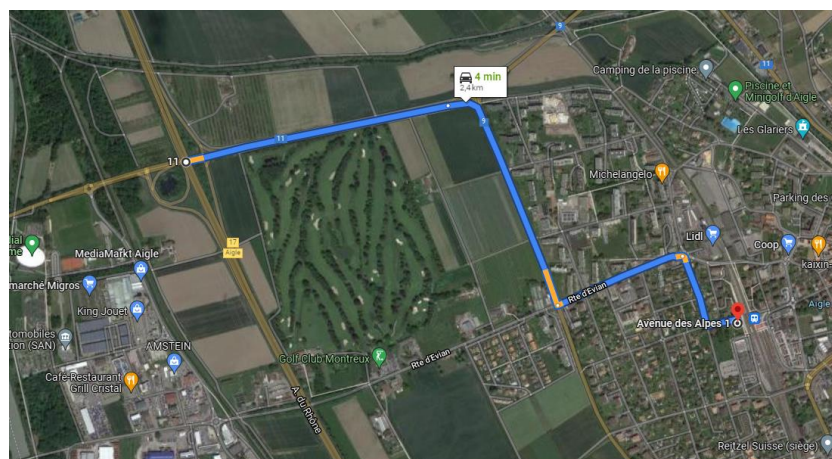
Commerces : De l'autre côté des voies ferrées, à pied, toutes les commodités d'une ville, en véhicule motorisé à proximité immédiate.

Ecoles : Primaire et secondaire sur place.

Transports publics : Gare CFF à 150 m. environ, ligne de tram Aigle-Leysin à 150 m., car postal no 153 Torgon-Vionnaz-Aigle à 150 m. Accès autoroutier à 5 km environ (Vevey).



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



Relief et forme

Plat, la parcelle est pratiquement de forme rectangulaire.

3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 1'069

Habitation

Remarque préalable

Nous relevons la présence de quelques beaux parquets et la belle hauteur sous plafond : 2.68 m au rez-de-chaussée et au séjour, 2.80 m pour d'autres pièces.

Organisation

La villa comprend trois entrées. La principale est sise sur la façade Est, les deux autres secondaires (accès à la buanderie ou à la véranda) sont sises sur les façades Sud et Est. Toutes sont sises sur un rez surélevé et nécessitent d'emprunter des escaliers.

Sous-sol : locaux techniques et surface utile secondaire.

Rez-surélevé, étage, combles : logement.

Type de construction

Gros œuvre : construction massive avec excavation totale, dalle à hourdis entre le sous-sol et le rez surélevé, puis solivage avec chape béton. Murs intérieurs : briques. **Toiture avec tourelle** : principalement à 4 pans, avec lucarnes en forme de outeau et fenêtres de toiture rampantes. **Couverture** : en tuiles mécaniques, ferblanterie en cuivre. **Façades, non isolées** : soubassement en pierre de St-Triphon, crépies, chaînage et éléments en pierres appareillées, éléments en bois. **Fenêtres** : encadrements en pierre de St-Triphon, majoritairement vitrage simple sur châssis en bois ou PVC avec vitrage isolant, obscurcissement par volets en bois. **Balcons** : en bois avec barrière en bois.



Revêtements intérieurs

Sols : parquet massif, carrelage.
Murs : tapissés, faïencés.
Plafonds : lissés au plâtre avec corniche.
Menuiserie : naturelle ou peinte, porte vitrée.

Equipements spécifiques

Cheminée d'agrément, poutres apparentes, escalier intérieur en pierre.

Chauffage

Central à gaz, chaudière de marque De Dietrich de 1998, diffusion de la chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques.

Production d'eau chaude sanitaire par boiler Bindl de 300 litres.



Installation électrique



Elle n'est probablement plus aux normes.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans. Ce contrôle et l'établissement du rapport ne sont pas formellement obligatoires dans le cadre d'une vente aux enchères. Il n'a donc pas été réalisé.

Buanderie

Elle est sise au nord-ouest du bâtiment et elle est actuellement accessible soit par la cuisine soit directement depuis l'extérieur. Le sol est carrelé, les murs sont en béton brut peints, le plafond (dalle à hourdis) est peint. Les deux portes d'accès sont ajourées et en bois.



Agencement de cuisine

De 1993, buffet en bois, électroménagers de marque Electrolux (vitrocéramique, four en hauteur et frigo) et Miele (lave-vaisselle).

Equipements sanitaires

De 1993, de confort standard.



Eaux usées

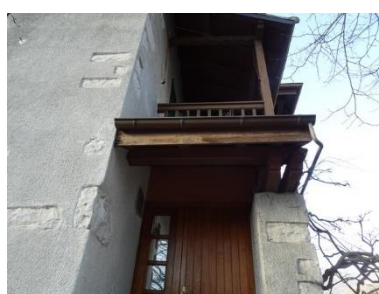
Le raccordement n'est pas connu pour la parcelle 890 et les plans historiques ne renseignent pas sur cet élément. Il est nécessaire d'effectuer un relevé. Le collecteur le plus proche se trouve au nord, sur la parcelle 1'213 de l'autre côté de l'avenue des Alpes

Années principales de rénovation

Selon informations transmises par l'épouse, la villa a fait l'objet d'une profonde rénovation en juillet 1993. A cette occasion et selon des clichés photographiques réalisés lors des travaux, le WC séparé du rez-de-chaussée (figurant sur les plans d'archives) a été supprimé au profit d'une plus grande cuisine, les canalisations ont été remplacées, des chapes béton ont été aménagées, les anciens carrelages recouverts, les salles d'eau refaites et l'agencement de cuisine remplacé. Le tout probablement réalisé par le propriétaire et sa famille.

Conformité

Le bâtiment existant est supposé avoir été transformé en conformité aux prescriptions et exigences légales en vigueur lors de sa rénovation.



Appentis (bûcher en bois)



Amiante et toxiques

- ⊕ Au vu de la période de rénovation et des matériaux 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.

Les nouvelles dispositions de loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur les immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

- ⊕ 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 (**Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments**) en cas de vente de leur bien immobilier s'il a plus de 5 ans 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'au 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Pour l'objet étudié, le CECB a été réalisé le 17.02.2017. Il définit les efficacités énergétiques de l'enveloppe et **globale en notes G, soit les notes les plus mauvaises.**

L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique très mauvaise, voire médiocre. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de plus de 3 fois.

L'efficacité énergétique globale est médiocre. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 3 fois celui des nouvelles constructions. Une rénovation globale est donc recommandée.



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

Enveloppe La date de la dernière réfection des façades et de la toiture est inconnue, nous estimons qu'elle est antérieure aux travaux d'entretiens intérieurs (1993).

L'enveloppe nécessite une rénovation lourde ceci pour améliorer de manière notable les performances énergétiques. A cette occasion, la toiture devra également être rénovée, tous les éléments en bois (virevents, consoles et autres) traités et l'ensemble des vitrages et châssis remplacés.

Etat général : médiocre à mauvais.

A court terme : rénovation totale.



Intérieur La majorité des aménagements intérieurs (cuisine, salles de bains, revêtements des murs, portes ainsi que l'installation de chauffage) sont de 1993. En sus un dégât d'eau est survenu dans les combles, il y a 20 ans. La fuite a été réparée, les éléments intérieurs n'ont pas été remplacés. Une réfection totale, en profondeur également (remplacement des conduites) est à prévoir.

Etat général : habitable, mais obsolète.

A court ou moyen terme : réfection totale.



A l'aide des subventions, mis en place par le Canton de Vaud (voir ci-dessus), une partie des travaux de rénovation pourra être financée par ce moyen. Pour rappel, le canton a attribué, pour 2020, 55 millions au programme bâtiments et 49 millions pour 2021.

3.1.2 Distribution

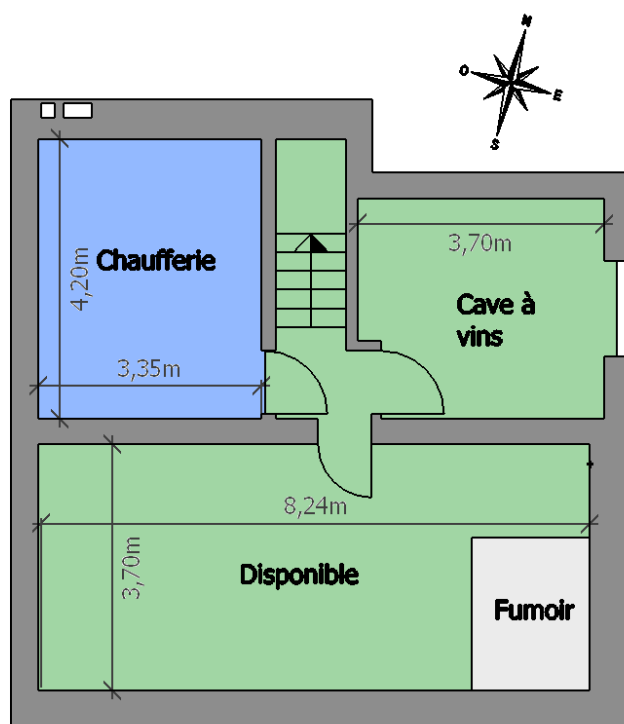
Les plans historiques du rez surélevé et de l'étage nous ont été remis par l'épouse du propriétaire. Nous les avons adaptés afin qu'ils correspondent au mieux à la réalité, des divergences peuvent demeurer. Pour le sous-sol et les combles, nous avons réalisé des croquis en fonction de relevés effectués sur place.

Accès Toutes les entrées - principale du logement, secondaires pour l'annexe ou depuis la véranda - s'effectuent par des escaliers extérieurs en pierre. L'entrée principale est couverte.



Sous-sol

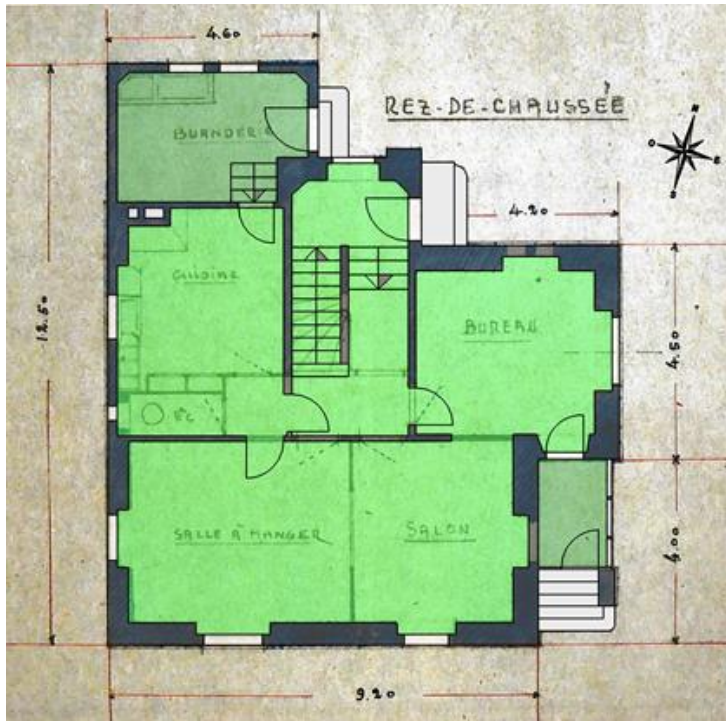
Accessible par un escalier intérieur uniquement : cave à vins, grand disponible avec fumoir (dimensions approximatives), local technique. Ce niveau totalise, selon notre estimation, 44 m² de surface utile secondaire et 14 m² de surface installation.



Rez surélevé

Accessible soit par entrée principale, couverte par auvent et deux marches d'escalier, ou par locaux de service (buanderie) également par deux marches d'escalier, il est composé de la partie jour du logement en demi-niveau supérieur. Au sud-est, bureau accessible également par véranda et couvert, au sud un grand séjour avec cheminée, à l'ouest la cuisine refaite en 1993 et en enfilade et en contre-bas la buanderie.

La surface utile principale de ce niveau est d'environ 80 m², la buanderie et la véranda représentent 14 m² environ.



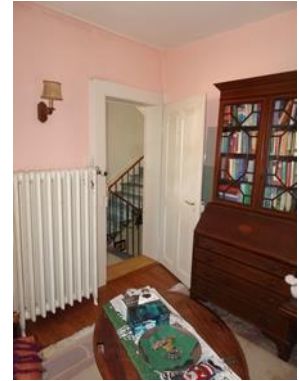
Vue sur vestibule depuis accès principal





Etage

Accessible par escalier intérieur en pierre, en demi-niveau et sur l'annexe accueillant la buanderie, l'ancien bûcher a été aménagé en chambre. Il demeure dans l'angle le canal de cheminée de l'ancien fumoir.

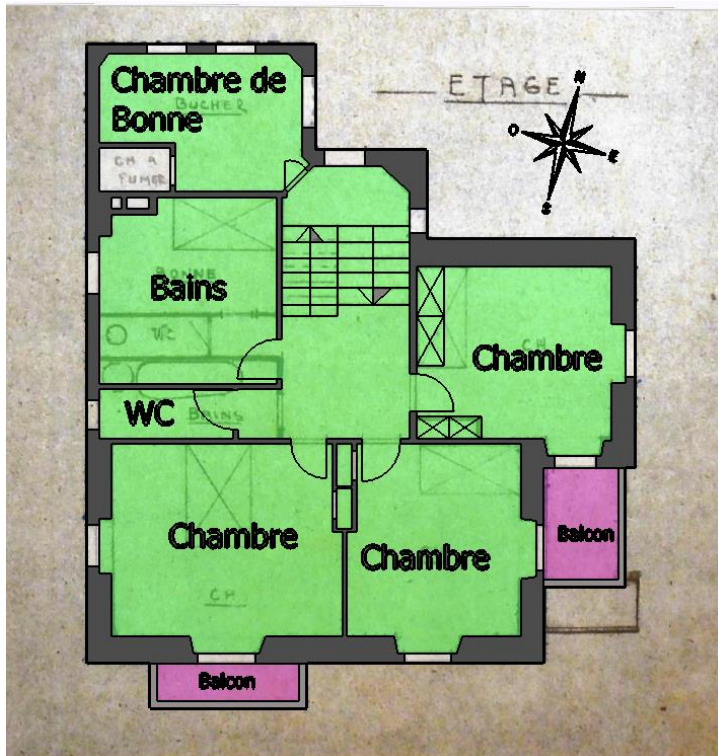


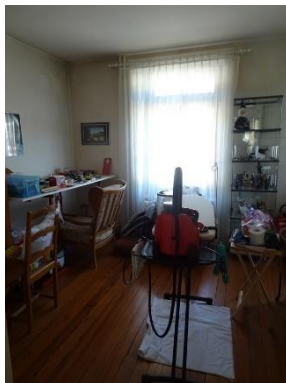
Etage

Puis en demi-niveau supérieur, la partie nuit du logement qui distribue ainsi :

au centre : palier de distribution, à l'est et au sud : chambres dont deux pourvues de petit balcon (2 et 3.5 m² environ), une grande salle de bain avec douche, et pour finir un WC séparé.

La surface utile principale de ce niveau est estimée à 86 m².



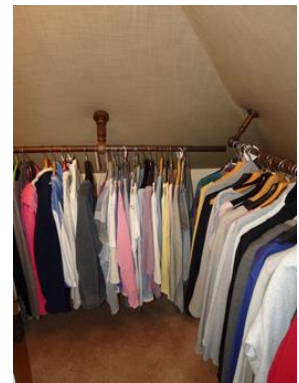
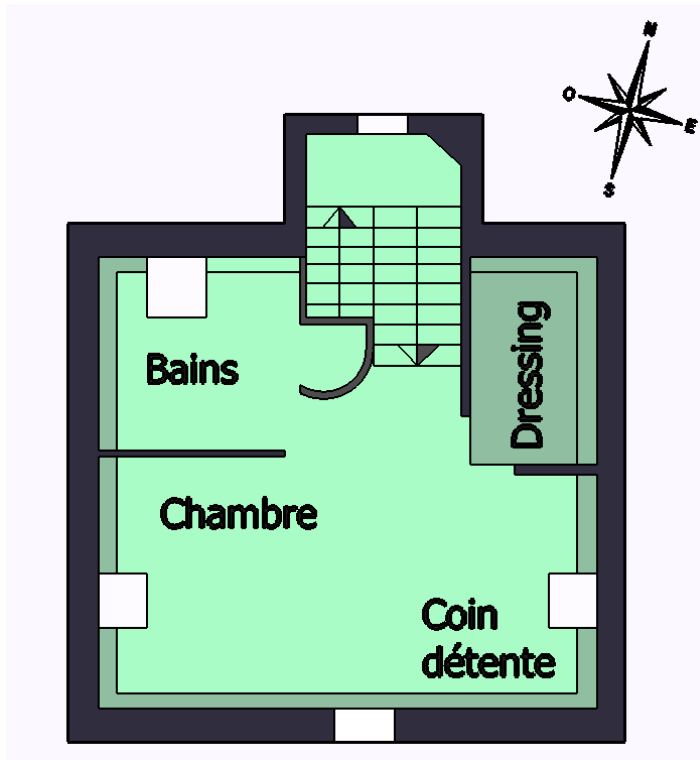


Combles

Mansardés et accessibles par escalier intérieur en bois, une chambre parentale avec salle de douche et dressing sous les sous-pentes.

La surface utile principale de ce niveau est estimée grossièrement à 48 m². Seule des coupes de l'immeuble, nous permettrait de calculer avec précision la surface de ce niveau.





Surcombles

Inaccessibles.

Ci-contre vue sur la configuration du haut de la cage d'escalier avec le jour de la tourelle.





3.1.3 Surfaces

Sur la base des éléments à notre disposition et des normes SIA 416 et 421, nous estimons les différentes surfaces de la manière suivante (sans tenir compte du bûcher) :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS / SI m ²
Sous-sol	84	26	0	0%	58
Rez-de-chaussée	115	100	80	80%	15
Étage	115	115	86	75%	0
Combles	85	79	48	61%	6
Total	399	320	214	p.m.	79

Un glossaire des surfaces et indices figure en annexe. Les ratios entre surface utile de plancher et surface de plancher déterminante entrent dans des proportions usuelles pour ce type de construction. Pour le rez supérieur et l'étage, les surfaces sont admises comme correspondant à la réalité pour les combles, elle est théorique.

3.1.4 Fonctionnalité

- Généreux espace de vie au rez supérieur.
- Locaux annexes avec accès direct sur l'extérieur.
- Deux salles d'eau et un WC séparé, tous ajourés.

- Distribution sur trois niveaux + demi-niveau.
- Accès au logement nécessitant d'emprunter quelques marches.
- Absence de WC séparé au rez supérieur.
- Absence d'accès plein pied sur le jardin.

3.1.5 Occupation

Le logement est actuellement occupé par la veuve du propriétaire. Vu la collaboration de Mme Chabloz dans la procédure en cours, nous estimons qu'il n'y aura pas de difficulté majeure pour le futur propriétaire à disposer des lieux. Nous n'effectuerons donc pas de moins-value pour ce risque.

3.2 Stationnement

La propriété ne possède pas de garage fermé ou de couvert à voitures, le stationnement d'éventuels véhicules s'effectue sur le cheminement en pavés reliant l'avenue des Alpes à l'entrée de la villa (voir photo ci-dessous).

Nous considérons l'entretien comme correct.

3.3 Aménagements extérieurs et annexe

La propriété est délimitée par un portail et entourées de haies vives, ce qui lui donne sa privacité.

Comme indiqué ci-dessus, la partie de la parcelle occupée par le chemin d'accès est en pavés, ce cheminement se poursuit du côté sud. Le reste du jardin est engazonné, agrémenté de quelques plantations ornementales et surtout d'un tilleul âgé de plus de 110 ans. Nous tiendrons compte de cet élément dans le cadre d'un éventuel projet de développement de la parcelle dans la partie sud.

Les extérieurs mériteraient d'être un peu mieux entretenus.



3.4 ECA n° 1'070 Genre de construction

Pavillon de jardin Construction en bois.

Vu l'état de cet élément, à démolir selon nous, nous nous dispensons d'en décrire les caractéristiques.



4. LPPPL

4.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

La propriété n'entre pas dans les dispositions de cette loi pour les questions de préservation et la promotion du parc locatif.

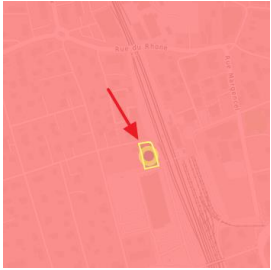

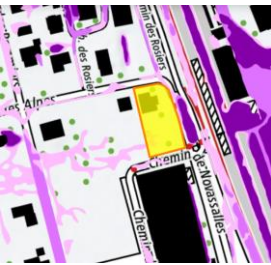

En revanche et en cas de transfert sous seing privé, le droit de préemption légale des communes et du canton pourrait être appliqué. Le bien-fonds est d'une part dans un périmètre compact, et d'autre part, limitrophe avec une parcelle communale. En cas de vente aux enchères, le droit de préemption légale de la LPPPL n'est pas applicable.






5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

Les différents guichets cartographiques en ligne donnent les informations suivantes, elles sont dépourvues de la foi publique :

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La parcelle est située en secteur de protection des eaux Au, nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables. Pour ce secteur, les constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</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 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués <p>Le premier site potentiellement pollué est éloigné de la propriété étudiée.</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>La parcelle est située en danger imprévisible pour les inondations par les crues.</p>	<p>Légende</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 	
<ul style="list-style-type: none"> • Carte de l'aléa ruissellement <p>La parcelle n'est pas située en zone de ruissellement, un risque marqué est présent au niveau du passage sous voies.</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 	
<ul style="list-style-type: none"> • Recensement <p>Le bâtiment ECA 1'069 est recensé en note 3.</p> <p>Dans le cadre de la future affectation de la zone, la Municipalité souhaite le maintien de la construction.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 1: Monument d'intérêt national 2: Monument d'intérêt régional 3: Objet d'intérêt local ← 4: Objet bien intégré 5: Objet présentant des qualités et des défauts 6: Objet sans intérêt 7: Objet dérangeant, altère le site 0: Objet recensé mais pas évalué 	

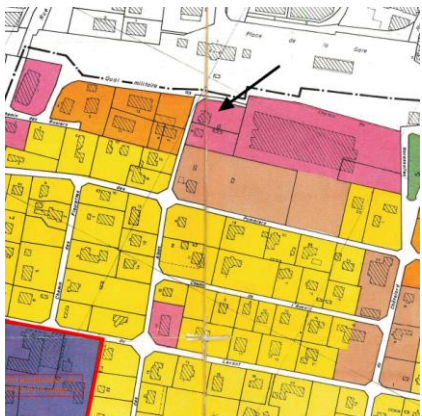


<ul style="list-style-type: none"> • Cadastres du bruit ferroviaire 		
<p>Selon le guichet cartographique fédéral, les bruits ferroviaires de jour et de nuit restent dans les limites valables pour la DS II avec quelques pics.</p>		
<p>Niveau d'évaluation Lr [dB(A)] (22:00 - 06:00)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 75 70 - 74.9 65 - 69.9 60 - 64.9 55 - 59.9 50 - 54.9 45 - 49.9 40 - 44.9 < 40 <p>Valeur limite pour habitation stricte (DS II)</p>	<p>Jour</p> 	<p>Nuit</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre du bruit jour routier 		
<p>La propriété étudiée n'est pratiquement pas touchée par ce cadastre. A noter qu'il s'agit du cadastre du bruit routier, les autres nuisances qui touchent l'immeuble ne sont pas mesurées par un cadastre officiel.</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) 	
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 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</p> <p>Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser la valeur de référence (300 Bq/m³ fixée par l'ORaP dès le 01.01.2018) se situe à 9 %. L'indice de confiance est faible.</p>		

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

- **Police des constructions de la commune**

La parcelle 890 était colloquée en zone d'activité et d'habitation selon le PPA (Plan partiel d'affectation) SOUS-GARE de 1992, mis à jour en 2016, avant l'entrée en vigueur de la zone réservée.

<p>Extrait du PPA</p>	
	<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone d'habitation individuelle Zone d'habitation individuelle ou groupée A Zone d'habitation individuelle ou groupée B Zone d'habitation et d'activités A Zone d'habitation et d'activités B Zone d'activités et d'habitation Zone artisanale Zone de constructions d'utilité publique Zone de verdure Périmètre du plan partiel d'affectation



Extrait du règlement du plan d'affectation sous-gare de la commune d'Aigle :

VI Zone d'activités et d'habitation

Article 21 Destination

Cette zone est destinée aux commerces, aux activités artisanales et industrielles non polluantes et à l'habitation.

Article 22 Niveaux

Le nombre de niveaux est limité à 3 y compris les combles.

Article 23 Hauteur

La hauteur à la corniche est limitée à 10.5 m.

Article 24 Distance

La distance minimale entre les façades et les limites de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 4.5 m.

Article 25 COS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0.40 au maximum.

X Prescriptions générales

Article 33 Limites de construction

Des limites de construction sont fixées pour l'ensemble de ce plan partiel d'affectation. Elles figurent sur des plans cadastraux à l'échelle 1 :500 et 1 :1000.

Article 34 Distances

Pour les bâtiments sis sur une même propriété, les distances doivent être prises en considération pour chacun des bâtiments, à l'exception de l'habitat groupé.

Article 35 Toits

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 20 % et 70 %. La Municipalité peut autoriser les toits plats dans les zones VI et VII, comme sur les dépendances, si cela permet de réaliser une meilleure intégration dans le site.

AJOUT X

Pour les zones I, II et III, la hauteur des faîtes est limitée à 11.50 m., mesurée à partir du terrain naturel.

Article 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45 non reportés

«X» Modifications apportées par la Conseil communal dans sa séance du 27 février 1992.

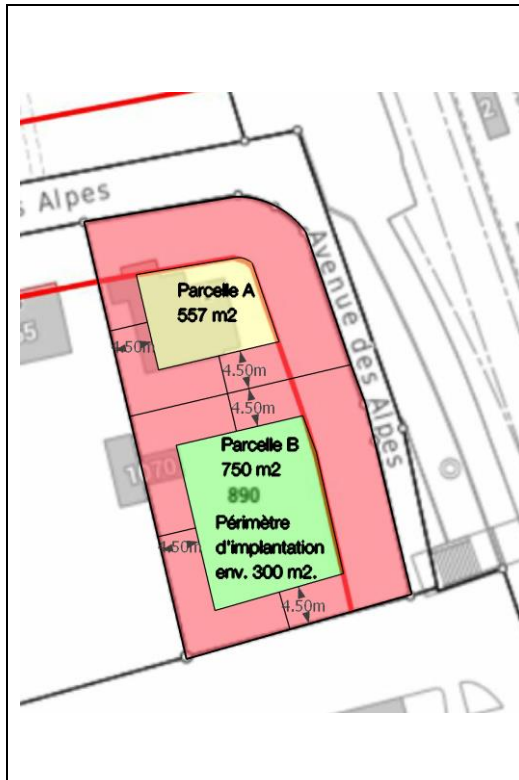
NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Avant l'introduction de la zone réservée (voir ci-dessous), le coefficient théorique de mise en valeur, selon l'article 25, était le suivant :

Surface de la parcelle	m ²	1'307
COS autorisé		0.40
Ce qui représente une surface bâtie potentielle de	m ²	522
Surface bâtie actuelle selon RF (sans le cabanon de jardin)	m ²	125
Potentiel	m ²	397
Soit		76 %

Tenant compte que la maison d'habitation est recensée en note 3 depuis 2006 et qu'elle fait partie du paysage aiglon, nous estimons qu'une éventuelle démolition n'aurait pas été admise par les autorités communales.

Dès lors et en vertu de l'article 24 précité, nous déterminons quelle aurait été la surface du terrain attaché à cette bâtisse avec les distances aux limites obligatoires. Il en ressort ce qui suit :



Légendes :

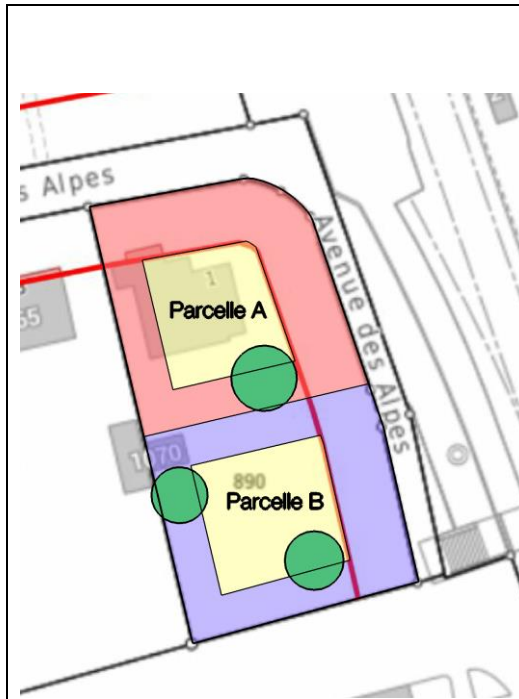
En rouge : distances aux limites selon l'article 24 et selon alignements approuvée le 07.08.1992 (sans changement majeur selon informations reçues des services communaux).

Sur cette première base et sans tenir compte du tilleul, la surface de la parcelle A (attachée au bâtiment ECA 1'069) est d'environ 556 m². A ce stade, nous relevons que le PGA général d'Aigle (en révision) ne donne aucune indication sur les surfaces minimum des parcelles (généralement de 800 m² ou 1'000 m²). Ainsi, cet éventuel fractionnement est subordonné à autorisation.

En vert et toujours sans tenir compte du tilleul : la surface d'implantation au sol pour un bâtiment est d'environ 300 m², soit une surface inférieure que le coefficient théorique. La surface totale de la parcelle B est estimée à environ 764 m², soit de nouveau en dessous des 800 m² usuel.

Vu la présence d'un arbre centenaire, en bonne santé selon la propriétaire et qui fait partie intégrante du paysage de la maison d'habitation, nous établissons un postulat avec le maintien de cet arbre séculaire et déplaçons donc la limite théorique de la propriété au-delà de la couronne de celui-ci.

Il en ressort ce qui suit :



Légendes :

En rouge et violet : distances aux limites idem ci-dessus.

En vert foncé : le tilleul et les autres arbres majeurs.

Sur la base de ce scénario, la parcelle B aurait totalisé environ 650 m² avec une surface d'implantation de 230 m² environ.

En vertu de l'ancien règlement et pour autant que les droits à bâtir subsistent (voir point sur le futur PDCOM ci-dessous), l'implantation d'une nouvelle habitation aurait été possible, sous réserve des autorisations nécessaires.

Toutefois et vu les renseignements obtenus de la commune d'Aigle, nous doutons que cette variante soit encore possible (voir exposé plus loin).





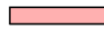


- **Futur PDCom (anciennement PGA)**

A la suite de la révision de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire), en mai 2014 et en vertu des articles 27 et 46 de la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions), tous les cantons et communes de Suisse ont été contraints de réviser leur planification territoriale. La commune d'Aigle n'échappe pas à cette règle.

Dans ce contexte et afin d'éviter des développements pouvant entraver le redimensionnement de la zone à bâtir, et dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PGA (Plan général d'affectation), les communes peuvent établir des zones réservées. **Cette procédure gèle temporairement la constructibilité des biens-fonds pour une durée initiale de 5 ans, avec une prolongation possible de 3 ans ou dès l'entrée en vigueur d'un nouveau PGA.**

Les propriétés sont donc, durant cette période, inconstructibles et l'existant ne peut pas être agrandi, exception faite de dépendance de peu d'importance.

Pour la commune d'Aigle, cette mesure a été appliquée dès le 02.10.2019. Le délai de 5 ans, prolongeable de 3 ans, se calcule après le 1^{er} jour de la mise à l'enquête.

Zone réservée	
	LÉGENDE <ul style="list-style-type: none"> Zone réservée Type A Zone réservée Type B Zone réservée Type C Parcelle à l'inventaire des jardins historiques (ICOMOS)
Zone réservée Type B - liée à la protection du patrimoine bâti <p>Le périmètre de la zone réservée B est strictement inconstructible, à l'exception des bâtiments d'utilité publique.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les bâtiments existants peuvent être entretenus selon l'art. 80 al. 1 LATC. Les projets de transformations intérieures des constructions existantes sont autorisés à l'intérieur du volume bâti existant. Les projets sur des bâtiments en note 1, 2 et 3 sont faits par un architecte qualifié et inscrit au registre des mandataires.• De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas, d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc. Les constructions de moindre importance (art. 39 RLATC) sont autorisées dans le respect des normes en vigueur.• Les bâtiments inclus dans la zone réservée B ne peuvent pas être démolis volontairement, à l'exception des dépendances. Les projets sont soumis pour préavis aux services communaux et validés par la Municipalité.	

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Ainsi et pour une durée maximale de 8 ans, ou jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau PACom (anciennement PGA), la parcelle 890 est inconstructible.

En date du 7 avril 2022, le chef de projet de l'urbanisme d'Aigle nous a confirmé que la commune d'Aigle révisait actuellement son PGA. A ce jour, un certain nombre d'éléments restent inconnus. Les droits à bâtir du futur PACom pourront être consultés uniquement lors de la mise à l'enquête, avant cet événement ils ne sont pas transmis.

Cependant et à titre indicatif, il nous a été communiqué que le PDCom (disponible sur le lien : <https://www.aigle.ch/plandirecteur>) prévoit à sa page 27 de protéger un ensemble de villas urbaines. Cette donnée indique qu'une protection patrimoniale sera probablement appliquée pour la parcelle 890. Pour le surplus, il nous a été confirmé que le bâtiment ECA 1'069 doit être maintenu.



A la lumière des éléments exposés, du surdimensionnement des zones à bâtir de la commune d'Aigle, nous estimons qu'il y a un risque relativement important pour que les droits à bâtir découlant du PPA SOUS-GARE de 1992 n'existent plus à l'entrée en vigueur du PACom. Un éventuel recours contre cette décision devra/pourra être engagé par le propriétaire de la parcelle étudié. A notre sens, il pourra exiger au minimum l'indemnité prévue à l'article 71 de la LAT à titre d'expropriation matérielle. A ce jour et compte tenu des informations disponibles, l'estimation de cette indemnité n'est pas réalisable.

6. Appréciation générale

- | | |
|-----------------------|--|
| Points forts | <ul style="list-style-type: none">➤ Propriété individuelle.➤ Caractère de la propriété.➤ Accès.➤ Beau jardin privatif, plat et arborisé.➤ Bâtiment excavé.➤ Proximité des commerces, infrastructures et des transports publics.➤ Situation. |
| Points faibles | <ul style="list-style-type: none">➤ Age de la construction de base, vétusté, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir.➤ Fonctionnalité à certains égards.➤ Environnement et nuisances dues à la gare.➤ Vue restreinte.➤ Absence d'accès de plein pied au jardin.➤ Potentielle perte des droits à bâtir.➤ Coût de rénovation en lien avec le maintien du bâtiment existant.➤ Proximité des voies ferrées. |

7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Dans un premier temps, nous déterminons le taux de vétusté de l'objet sur la base du constat effectué sur place en tenant compte que la maison d'habitation a été érigée en 1910 et qu'elle a bénéficié d'une rénovation majeure intérieure en 1993.

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'état 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 possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.



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 %	120 ans	100 ans	1	100 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	13.05 %	60 ans	40 ans	2	80 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	40 ans	20 ans	3	60 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus), installations de transport.</i>	30.27 %	40 ans	20 ans	4	80 ans
<i>Source : USECE + CSE/SVIT 2012</i>					
				100.00 %	320 ans

Age économique (total divisé par la pondération)	32 ans
Durée de vie théorique totale, catégories	120 ans
Dépréciation 16.89% Retenu	22.00%
Vétusté annuelle selon formule de Ross	0.69%

Catégorie objet = **5**

Description de la catégorie :

Habitations et commerces, massifs de construction supérieure à la moyenne

Vétusté selon courbe de Ross

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

En regard des éléments cités précédemment, nous retenons une vétusté mauvaise à moyenne, soit de manière arrondi 22 % selon tableau ci-contre.

Dépréciation	
Mauvais	26.67%
Mauvaise/Moyenne	21.78%
Moyenne	16.89%
Moyenne/Bonne	12.00%
Bonne	7.11%

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque, tenant compte du surcoût des matériaux de constructions, sont les suivants :

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

A l'aide des plans historiques nous avons calculé le volume sur la base de la norme SIA 416, il s'élève à 1'125 m³. Nous retiendrons cette valeur, les volumes de la police ECA étant probablement fondés sur l'ancienne norme SIA 116, plus d'actualité.

Terrain	1'307 m ² à	CHF	470	CHF	615'000
Bâtiment ECA n° 1'069, valeur à neuf, admis					
Sous-sol	252 m ³ à	CHF	600	CHF	151'000
Rez, étage et combles	873 m ³ à	CHF	990	CHF	866'000
Bûcher	15 m ³ à	CHF	350	CHF	7'000
	Sous-total			CHF	1'024'000
Dont à déduire :					
	vétusté selon calcul ci-dessus	22 %	arrondi	CHF	-226'000
Valeur du bâtiment ECA n°1'069 à ce jour				CHF	798'000
Bâtiment ECA n° 1'070, pavillon de jardin					sans valeur



Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc	CHF	100'000
Frais et taxes	7 %	CHF	60'000
Valeur actuelle		CHF	1'573'000

Indemnité sur moins-value foncière en sus non estimable pour l'instant pour mémoire.

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

CHF 1'575'000.—

7.2 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA et le RICS : 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 consentant, 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 : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Eu égard à la définition précitée, la valeur vénale correspond au prix de vente dans le marché actuel. La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque calculée ci-dessus, soit :

CHF 1'575'000.—

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.

Remarque importante :

En fonction des conséquences de la mise en place des nouvelles mesures d'aménagements, nouveau PACom la valeur précitée est susceptible d'évoluer à la hausse ou à la baisse.

8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis début mars 2020, nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent qui rendent l'appréciation d'une valeur vénale plus difficile, les données passées ne reflétant probablement pas les valeurs futures. De nombreuses activités et secteurs sont touchés, notamment les surfaces commerciales, les bureaux et l'hôtellerie. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement a été 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.
- ⊗ **Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources 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 ci-après fait partie intégrante de la présente expertise

Vevey, le 19 avril 2022.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle 890 issu du guichet cartographique cantonal le 07.02.2022.	x
Extrait de la parcelle 890 publié par le Registre foncier le 20.01.2022.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle 890.	x
Fiche bleue du recensement architectural.	x
Certificat CECB.	x
Polices ECA 1'069 et 1'070.	x
Plans historiques du rez et de l'étage, des façades et schémas réalisés par nos soins.	x
Extrait PDCOM, pages 26 et 27.	x
Glossaire des indices et surfaces.	x

Autres informations	
Plan partiel d'affectation sous-gare de la commune d'Aigle et son règlement.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers échanges de courriels avec la commune d'Aigle.	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la commune d'Aigle, de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud et de la commune d'Aigle.	<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).