

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Adresse

Mandant

Propriétaire

Valeur vénale

Parcelle 503 de la commune de Bex.

Chemin Albert-de-Haller 1-3, 1880 Bex.

Office des poursuites du district d'Aigle selon courrier du 1^{er} février 2022.

S.I. Les Barmottes S.A, Payerne

CHF 8'020'000. — .



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la propriété, 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 locatif comprenant quarante appartements et quinze garages.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 18 février, en compagnie de Monsieur Pascal Vienet, préposé de l'Office des poursuites et la concierge. Seuls quelques logements ont été visités.

Situation

Quartier d'habitations sis à l'ouest de la commune et du village de Bex, en retrait de la Route du Grand-St-Bernard.

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

Immeuble entièrement locatif de cinq niveaux sur sous-sol partiellement enterré, érigé en 1967, totalisant 40 logements (25 x 3.5 pces, 10 x 2 pces, 5 x 1 pce) et 11 garages boxes. Une extension au sud-ouest comprend également 4 garages boxes, séparée par une station de transformation. Les places de stationnement, au nombre de 24, louées par les résidents ne font pas partie de la présente évaluation. Elles sont sises sur un autre bien-fonds.

Des rénovations ont été entreprises du côté de l'enveloppe et des éléments techniques (remplacement des fenêtres, réfection de la toiture, remplacement de la chaudière, installations électriques). Toutefois, il demeure certainement une déficience thermique des façades vu l'année d'édification, la pose d'une isolation périphérique serait souhaitable.

Du côté des logements, une grande majorité de ceux-ci (environ 60 % selon les dires du concierge) ont fait l'objet de rénovations lors des changements de locataires. Ces types d'action, très ponctuelles, sont généralement réalisées sans la réfection des conduites. Celles-ci sont donc probablement d'origine.

Le revenu locatif théorique moyen est, actuellement, de CHF 152.—/m², ce qui est relativement bas.



Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, soit un immeuble de rendement, seule la composante des flux financiers (entrants et sortants) est déterminante pour définir la valeur vénale. La valeur intrinsèque n'est pas pertinente. Nous établissons donc une DCF (Discounted Cash Flow).

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) : 71.0



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle N° 503 ²	4
1.1.2 Mention / Servitude / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3'403	4
1.3 Station transformatrice	4
2. Localisation et environnement	5
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 3'403 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.1.2 Distribution	11
3.1.3 Revêtements intérieurs des logements	14
3.1.4 Surfaces	14
3.1.5 Fonctionnalité	15
3.2 Stationnements.....	15
3.3 Aménagements extérieurs	16
4. LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif)	17
5. Etat locatif, perspectives de location et état des charges	17
5.1 Etat locatif actuel.....	17
5.2 Perspectives	17
5.3 Charges.....	17
6. Infographies et police des constructions	18
6.1 Infographies	18
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	19
6.3 Potentiel de développement	21
7. Appréciation générale.....	21
8. Estimation	22
8.1 Valeur intrinsèque.....	22
8.2 Valeur de rendement	23
8.3 Valeur vénale.....	23
8.4 Parking souterrain	23
9. Réserves et remarques finales	24
Sources d'information et annexes	25



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle N° 503		2'389	m ²
Bâtiment ECA 3'403	habitation	707	m ²
Place-jardin		1'682	m ²
Adresse	: Chemin Albert-de-Haller 1-3, 1880 Bex.		
Propriété individuelle	: S.I. Les Barmottes SA, Payerne.		
Estimation fiscale	: CHF 4'480'000.—, RG 1992.		

Nous relevons que l'estimation fiscale n'a jamais fait l'objet d'une réévaluation malgré les travaux effectués depuis 2013.

1.1.2 Mention / Servitude / Annotation

Mention Aucune.

Servitude Un seul droit réel restreint, inscrit le 16.03.1962, figure au Registre foncier. Il s'agit d'un passage à pied et pour tous véhicules de 3.50 mètres de largeur, à charge du bien-fonds n° 24 sis au nord et en faveur du fond étudié. Cette servitude, actuellement non utilisée par le bien-fonds 503, permettrait de desservir les extrémités Est et Nord avec des véhicules en cas d'aménagement de stationnements.

A ce stade de l'étude du dossier, nous constatons qu'il n'y a aucune servitude ou autres inscriptions au Registre foncier valant sur le local électrique (probablement transformateur) sis à l'extrémité du bâtiment. Voir détail point 1.3 ci-dessous.

Annotation Une restriction du droit d'aliéner, procédé LP, inscrite le 02.11.2021.

Voir l'assiette et exercice de la servitude en annexe.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3'403

- Type de construction Habitation collective.
- Année de construction 1967.
- Volume ECA 10'761 m³, dont 133 m³ pour le local électricité (voir point 1.3).
- Valeur assurée Elle s'élève, hors local électricité, à CHF 6'822'750.— (indice 125/2021) depuis le 13.03.2013, soit CHF 642.—/m³. Nous jugeons cette couverture d'assurance comme insuffisante. La police n'a pas été mise à jour à la suite des travaux survenus en 2013, notamment.
- Couverture complémentaire Pour cet objet, il n'y a pas de couverture "côté cour / côté jardin". Un complément est à prévoir.

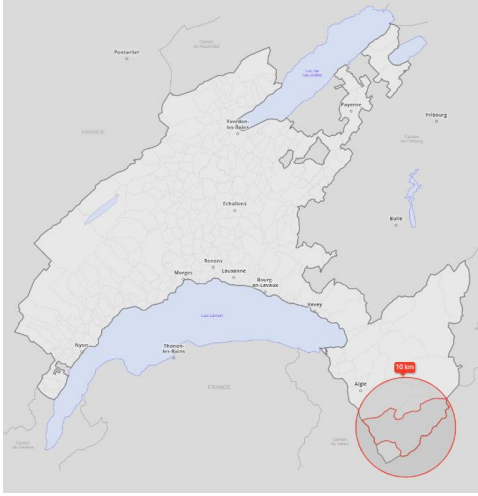

1.3 Station transformatrice

Comme indiqué ci-dessus, la propriété comprend une station électrique (cercle rouge), propriété des Forces Motrices de l'Avançon. Au jour de la rédaction du présent rapport, cette structure ne bénéficie d'aucun droit réel (servitude, chemin d'accès par exemple) au Registre foncier. Sa couverture incendie de (CHF 62'344.—) est englobée dans la police incendie de l'immeuble. Renseignements obtenus des Forces Motrices de l'Avançon, cette structure a été demandée, lors de la construction, par le propriétaire actuel sans jamais toutefois être régularisée du point de vue du Registre foncier.





2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p data-bbox="405 801 772 824">Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	 <p data-bbox="1150 801 1353 824">Source : swisstopo</p>
<p data-bbox="256 837 815 1189">Bex est une petite ville dans le Chablais vaudois qui comptait 7'828 habitants au 31.12.2020. Cité de sel et d'eau, elle est située en plaine, à l'abri de la colline de Montet. Elle est traversée par la rivière l'Avançon qui prend ses sources au fond de la vallée de Solalex d'une part et du Vallon de Nant d'autre part. Le territoire communal s'étire des berges du Rhône à 395 m. au sommet des Diablerets à 3'209 m.</p> <p data-bbox="256 1205 815 1312">Sa superficie, troisième en importance dans le canton de Vaud, se caractérise par une variété de paysages.</p>	<p data-bbox="837 837 1396 938">La propriété étudiée se trouve en périphérie ouest du village, en bordure de la route cantonale, non loin de la limite communale.</p> <p data-bbox="837 954 1050 987">Altitude : 414 m.</p> <p data-bbox="837 1003 1396 1077">Coordonnées moyennes de la propriété : 566'370 / 122'789.</p>

Environnement Quartier d'habitations, en retrait de la route du Grand-St-Bernard et de la cimenterie, exclusivement composé d'immeubles locatifs de différentes époques. Certains biens-fonds sont aménagés en stationnement. La route de l'Arche est au sud et à l'ouest, le chemin Alber-de-Haller au sud.

Nuisances En lien avec la Route du Grand-St-Bernard. Voir chapitre « Infographies ».

Accès Aisé, par la route de l'Arche et le chemin Albert-de-Haller (axes du domaine public).





Vue

Depuis les logements des niveaux supérieurs : dégagement sur les Préalpes et des espaces verdoyants.

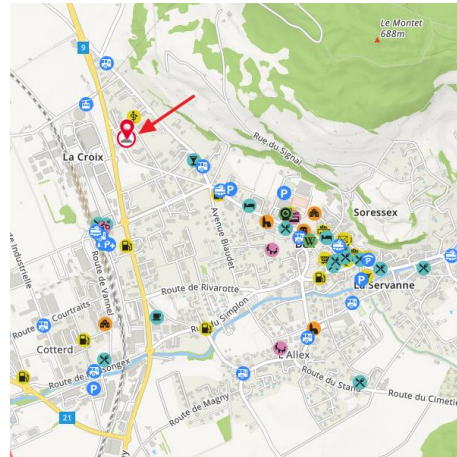


Stationnements

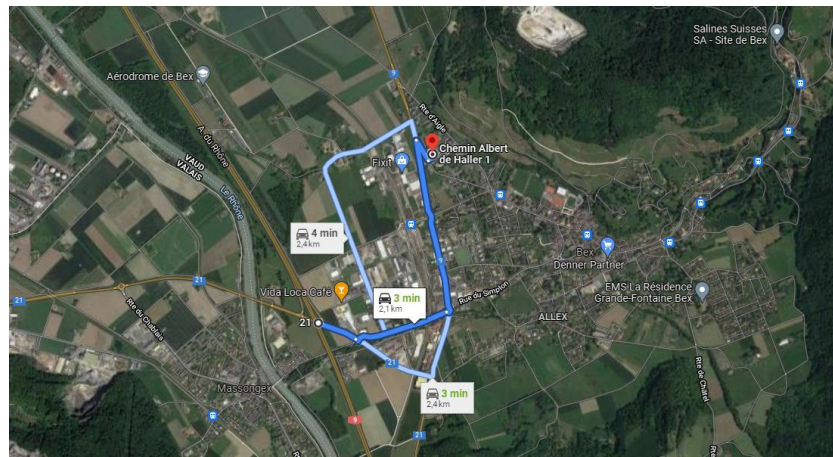
La propriété totalise 15 garages, 11 sont intégrés dans la volumétrie du rez-inférieur et 4 autres ont été érigés dans une annexe ouest en prolongation de la station transformatrice.

Commodités

Commerces : Au village de Bex à environ 1.4 km.
Ecoles : de la primaire à la 11^{ème} à Bex.
Transports publics : Gare CFF à 580 m. Lignes de bus n° 119-120-152-153 arrêt à la Gare. Jonction autoroutière à 2.1 km (Bex).



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



Topographie

Parcelle de forme rectangulaire et plane.



3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 3'403

Habitation

Type de construction

Gros œuvre, dalles et radier : béton armé. Murs intérieurs : probablement en brique. Toiture plate : multicouche étanchée, avec coupoles (2014). Ferblanterie : en zinc. Façades : crépies, non isolées. Fenêtres : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC (2006), obscurcissement par volets roulants. Balcons : en béton et parapet en préfabriqué et serrurerie métallique. Toiles de tente solaire sur les balcons, à commande manuelle.

Revêtements des parties communes

Sols : carrelage.
Murs : crépis.
Plafonds : plâtre.



Équipement spécifique

Interphone.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Central à mazout, chaudière de marque Buderus 200 kW, remplacée en 2014 ; diffusion de la chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques.



Ventilation

Manuelle.

Installation électrique

A priori, aux normes. L'installation a été remplacée et contrôlée il y a environ 3 à 4 ans (selon les informations données par le concierge).

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.





Buanderies



Une par entrée, à prépaiement, équipées de deux colonnes de lavage-séchage et de casiers individuels pour les locataires.

Il sera procédé ces prochains temps au remplacement de la colonne hors service.

Eaux usées

Probablement raccordé en séparatif au réseau communal d'épuration.

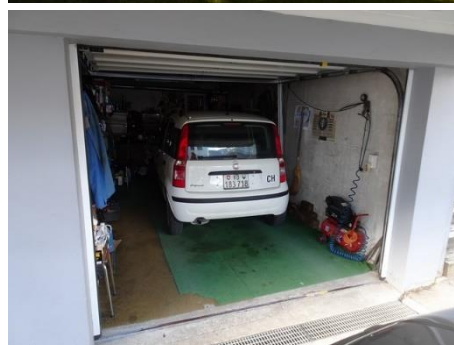
Années de transformation ou rénovation

- Pour l'enveloppe et les installations techniques voir ci-dessus.
- Les diverses dates des rénovations des logements ne sont pas connues.

Conformité

Pour ce point, nous relevons que le 8 juillet 1963, la Municipalité de Bex a signé les plans d'enquête (effective 9 au 19 juillet 1963) pour l'édification d'un immeuble comprenant 30 logements. Puis, dans sa séance du 9 mars 1964, elle a admis la nouvelle disposition intérieure qui portait le nombre de logements à 40 (voir plans annexés).

Nous relevons que l'extension à l'ouest (garages supplémentaires, station électrique et bloc garages (dernière photo ci-dessous à gauche) ne figure pas sur les plans d'enquête de 1963.





Amiante et toxiques

- ⊗ Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment est plus que vraisemblable. 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 d'une part que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendré par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

La 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

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 la propriété étudiée et comme la loi n'impose pas spécifiquement l'établissement du CECB lors d'une éventuelle vente forcée, le certificat n'a pas été établi.

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

Enveloppe Les façades ont été repeintes (sans ajout d'isolation) et la toiture plate assainie en 2013 (selon informations fournies par le concierge et photos trouvées sur google Maps), les fenêtres et les vitrages ont été majoritairement remplacés aux environs de 2006.

Etat général : admis comme correct.

A prévoir à moyen terme : pose d'une isolation périphérique et remplacement des fenêtres par des châssis et des vitrages plus performants.

Ces réfections pourraient partiellement être financées grâce aux subventions octroyées par le Canton de Vaud, comme indiqué précédemment.



Intérieur Les installations de chauffage et d'électricité ont fait l'objet de réfection durant ces 10 dernières années. Les portes palières ont été remplacées (anti-feu). A fur et à mesure des rotations de locataires, les logements ont été rénovés (plus de la moitié), les agencements de cuisine et les équipements sanitaires sont donc de différentes époques. Les parties communes (cages d'escalier notamment) mériteraient un rafraîchissement. Lors de la visite, aucune trace d'humidité ou de salpêtre n'a été observée, la structure semble donc saine.

Etat général : admis comme correct.



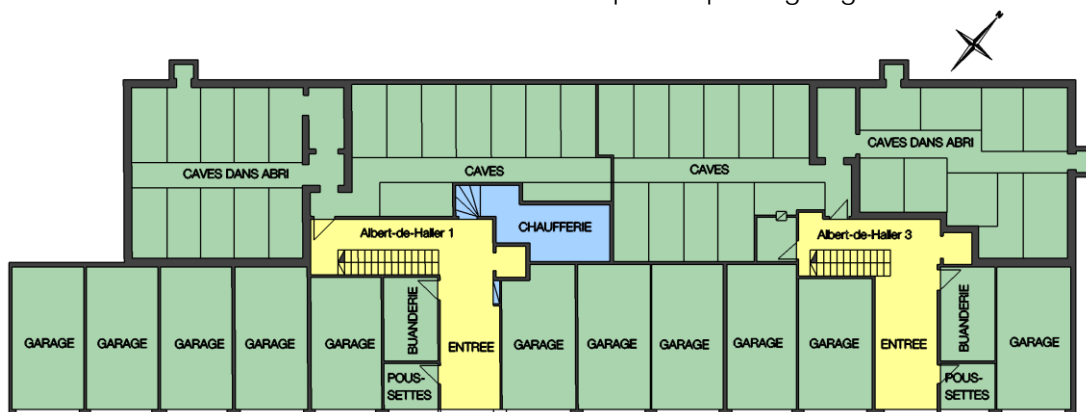


3.1.2 Distribution

A l'aide de plans déposés aux archives communales, il nous a été possible de créer les visuels ci-dessous avec la typologie des logements. Seuls quelques logements ont été visités.

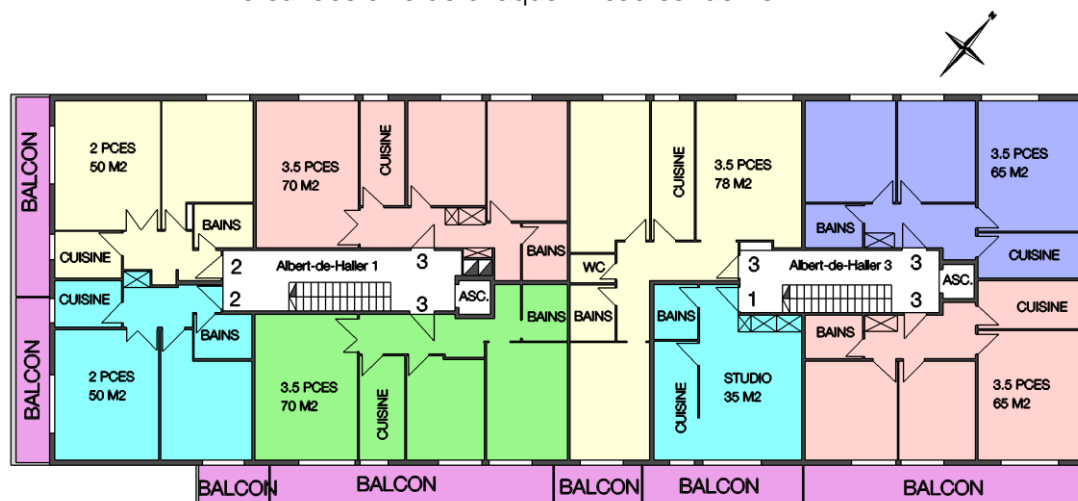
Les deux entrées se situent sur la façade sud. Chacune dispose d'une cage d'escalier centrale, avec ascenseur pour 3 personnes non accessible aux personnes à mobilité réduite, elle relie tous les niveaux.

Sous-sol, partiellement dégagé entrées, buanderies, local poussettes, anciens dévaloirs, abris PC aménagés en caves, caves, chaufferie, 12 garages-boxes.
Une extension au sud-est comprend quatre garages boxes.



Rez et étages Huit logements par niveau, quatre par entrée, soit au n° 1 du chemin Albert-de-Haller : 2 x 2 pces, 3 x 3.5 pces et au n° 3 : 1 x studio, 4 x 3.5 pces.

La surface utile de chaque niveau est de 482 m².





Albert-de-Haller 1, app. n° 16, 4^{ème} étage, 3 pièces – visite 1 (en cours de réfection)



Albert-de-Haller 1, app. 20, 5^{ème} étage, 3 pièces – visite 2 (rénové il y a environ 16 ans)

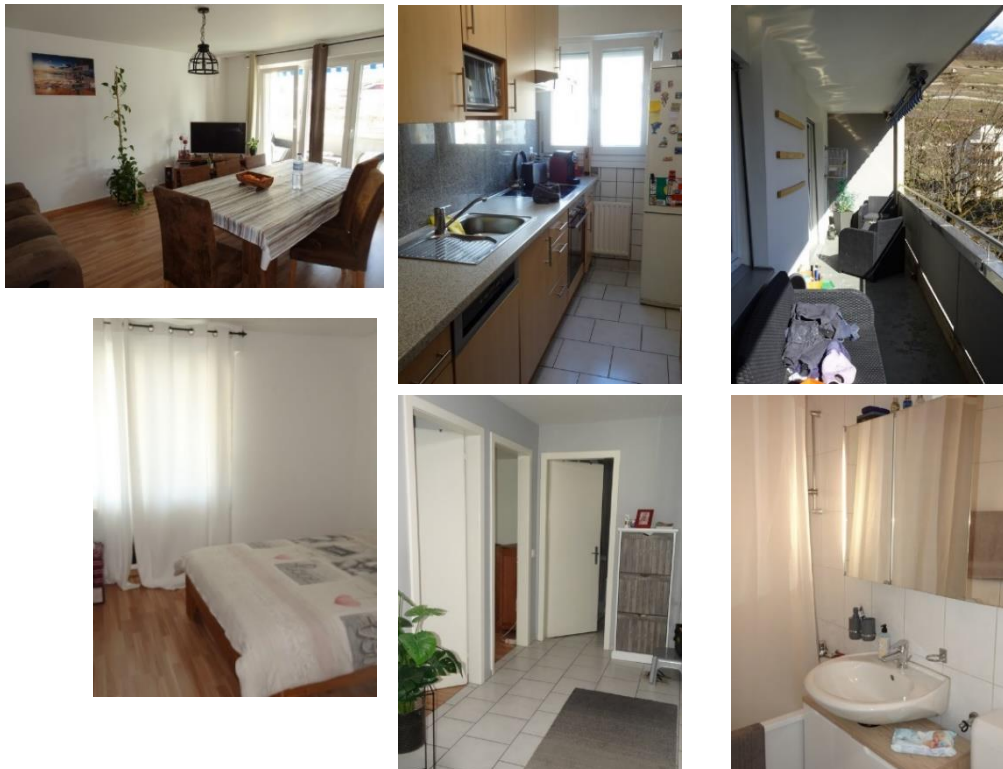




Albert-de-Haller 1, app. 4, 1^{er} étage, 3 pièces – visite 3 (en cours de relocation)

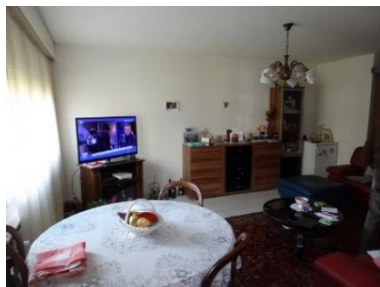


Albert-de-Haller 3, app. 32, 3^{ème} étage, 3 pièces – visite 4





Albert-de-Haller 3, app. 40, 5^{ème} étage, 3 pièces – visite 5



Albert-de-Haller 3, app. 26, 2^{ème} étage, 3 pièces – visite 6



3.1.3 Revêtements intérieurs des logements

Globalement et généralement, les sols sont en parquet bois, carrelage ou PVC, les murs sont tapissés ou carrelés et les plafonds sont en plâtre, puis peints.

3.1.4 Surfaces

Sur la base des plans, nous estimons les différentes surfaces de la manière suivante :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS / SI m ²	SD m ²	SE m ²
Sous-sol	589	110	0	0%	479	64	
Rez-de-chaussée	568	568	483	85%	0	43	69
1er étage	568	568	483	85%	0	43	69
2ème étage	568	568	483	85%	0	43	69
3ème étage	568	568	483	85%	0	43	69
4ème étage	568	568	483	85%	0	43	69
Total	3 429	2 950	2 415	p.m.	479	279	345

Voir explicatif des surfaces dans le glossaire annexé.

Le ratio surface utile principale brute / surface de plancher déterminante se situe dans les standards.



3.1.5 Fonctionnalité

- Distribution.
- Espace extérieur (balcons) pour la plupart des logements.
- WC séparé pour certains logements.

- Salles de bains borgnes.
- Absence d'espace extérieur pour certains logements.

3.2 Stationnements

Garages / Boxes

Au total au nombre de 15, onze sont intégrés dans la volumétrie du sous-sol, partiellement dégagé, et quatre autres sont situés dans une extension à l'ouest. Ils sont tous pourvus d'une porte sectionnelle en PVC à commande électrique (voir photo page 8).

Places de parc extérieures (24)

Bien que louées aux résidents de l'immeuble du chemin de Albert-de-Haller 1 et 3 et figurant sur l'état locatif annexé, elles n'entrent pas dans la valeur de la présente expertise. La parcelle 32 (rue de l'Arche), également propriété de la S.I. Les Barmottes SA n'est pas comprise dans la procédure de réalisation de gage en cours auprès de l'office, seule la parcelle 503 est concernée.

Ainsi et en cas de vente aux enchères, le futur propriétaire de la parcelle 503 aura un manco important de stationnements. Tenant compte de ceci et du besoin en stationnements selon la normes VSS et les réglementations communales, nous établissons ci-dessous un postulat pour remédier à cette situation.

Norme VSS – calcul des besoins en stationnements

Lors de la construction ou la rénovation d'un immeuble, d'une résidence, il est nécessaire – en vertu de la norme VSS ou/et du règlement de la police des constructions – d'aménager un certain nombre de places de stationnements sur la propriété. Dans certaines conditions la Municipalité peut accepter de percevoir une taxe compensatoire si les places ne sont pas réalisées sur le fond.

Les ratios sont les suivants : une place par logement si la surface est inférieure à 100 m² et deux places pour les autres, auxquelles s'ajoutent un ratio de 10 % pour les places visiteurs.

L'immeuble ne comprend aucun logement de plus 100 m². En fonction des ratios précités, le bien-fonds devrait comporter 44 stationnements (40 = logements et 4 = visiteurs). L'immeuble comprend 15 boxes. Il y a donc un déficit de 29 places.

Pour le surplus et pour l'objet étudié, le service technique de la commune de Bex nous a confirmé d'une part que l'éventuel versement d'une taxe compensatoire ne pourrait avoir lieu et, d'autre part, que les stationnements devaient impérativement être en souterrain.

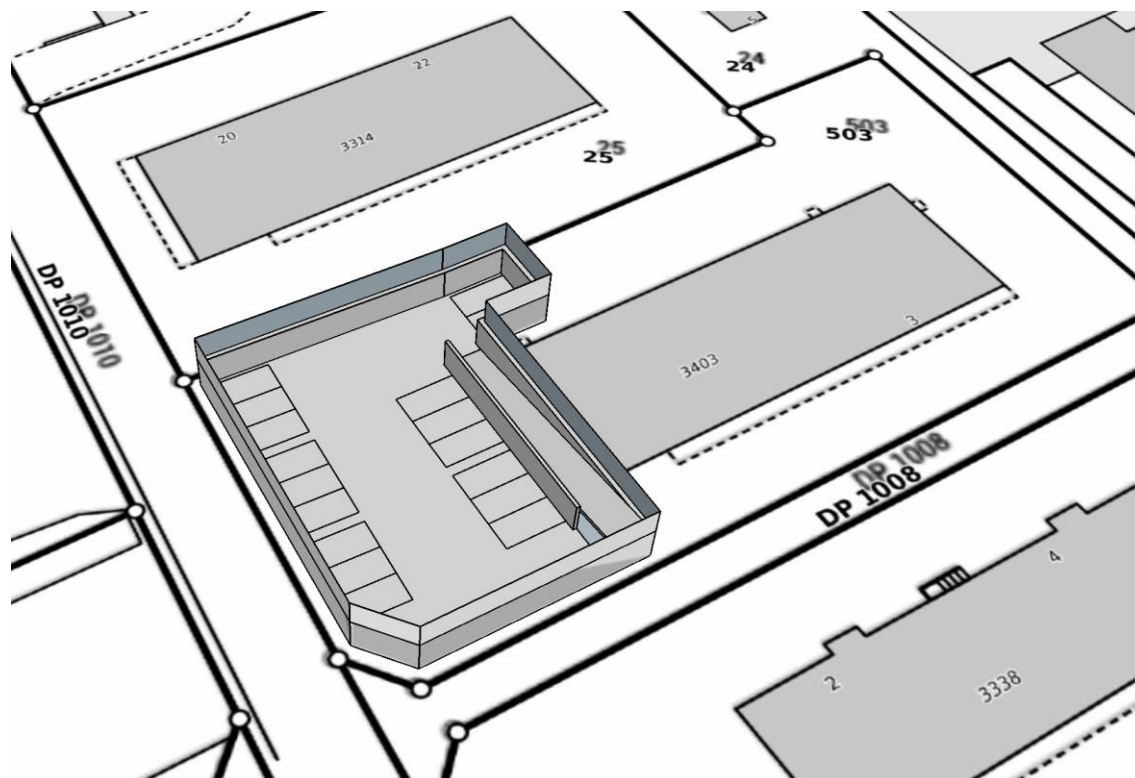
Sur la base de ce qui précède et afin d'éviter des coûts excessifs pour des travaux en sous-œuvre (sous le bâtiment), la solution qui nous est apparue la moins coûteuse et la plus réalisable est la suivante :

- Démolition du bloc de garage (4 boxes) sis à l'ouest,
- Démolition des deux garages situés entre la station transformatrice et l'immeuble,
- Déplacer la station transformatrice en bordure de propriété, dans le respect de la LRou, ou de prévoir des travaux en sous-œuvre sous celle-ci (profondeur des câbles = 1 mètre).

Cette solution aura également l'avantage de pouvoir aménager, sur le toit du garage, la place de jeux obligatoire selon l'article 250 du règlement de la police des constructions. Sa surface devra être de 169 m² selon notre estimation.



En application des normes VSS, le parking pourrait se présenter ainsi :



Nombre de stationnements créés par niveau : 17 places.

Nous estimons les coûts d'investissement de la manière suivante :

• Démolition partie ouest et bloc garage	en bloc	= CHF	20'000.—
• Dédommagements locataires		= CHF	5'000.—
• Déplacement station en collaboration avec FMA, admis		= CHF	150'000.—
• Construction du parking sur deux niveaux (3'528 m ³ à CHF 540.—/m ³)	arrondi	= CHF	1'900'000.—
• Compensation arbre		= CHF	10'000.—
• Aménagement place de jeux et places visiteurs, en surface		= CHF	60'000.—
Total de l'investissement		= CHF	2'145'000.—

Prix de location de la place : nous les arrêtons à CHF 150.— par mois et par place.

Nous précisons que la réalisation du parking, prévue ci-dessus, pourra être abandonnée si le propriétaire de la parcelle 32 accepte de vendre son bien-fonds à une valeur de marché pouvant être admise comme correcte ou de pérenniser les locations en faveur de la parcelle 503.

3.3 Aménagements extérieurs

A l'exclusion des accès aux garages et aux entrées, au sud et à l'ouest de la parcelle, qui sont en enrobés, l'ensemble de la parcelle est engazonnée, agrémentée d'arbres majeurs.





4. LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif)

Selon arrêté du 19 janvier 2022, la LPPPL ne s'applique plus en ce qui concerne son Titre II (préservation du parc locatif = pénurie) dans les trois districts suivant : Aigle, la Broye-Vully et Jura-Nord Vaudois, à l'exception de la commune d'Yverdon-les-Bains.

La Commune de Bex est intégrée dans le district d'Aigle, dès lors, la propriété n'est, en 2022, pas concernée par le LPPPL pour la question de la préservation du parc locatif. En revanche, le Titre III, la promotion du parc locatif reste applicable dans le cadre d'une transaction hors vente aux enchères (droit de préemption des communes et de l'Etat).

5. Etat locatif, perspectives de location et état des charges

Remarques préalables

1. Hormis une procédure de résiliation pour défaut de paiement, la gérance légale, Gendre et Emonet, nous a confirmé qu'aucune procédure liée au droit du bail n'est en cours.
2. La récolte des baux et documents auprès des locataires par Gendre et Emonet a révélé un certain manque de professionnalisme dans la rédaction de ceux-ci. Dès lors, nous émettons toute réserve sur l'envoi des formulaires officiels aux locataires (conclusion de bail, hausses, échelonnement). Pour le surplus, il a notamment été constaté que le bailleur encaisse des acomptes de charges sans toutefois effectuer des décomptes de charges. Une reprise complète des dossiers, par la gérance future, est à prévoir.

5.1 Etat locatif actuel

Au 31.03.2022 et selon l'état locatif remis, seuls deux logements sont vacants (voir annexe).

La proportion entre les affectations est la suivante :

- Logements : 96 %
- Stationnements : 4 %

Globalement et sans tenir compte des garages-boxes, le revenu moyen au m² est d'environ CHF 152.—/m²/an. Les loyers sont restés favorables avec un confort simple ou moindre (logements non rénovés).

5.2 Perspectives

Selon les critères de la LPPPL et la zone géographique type IV, les prix au m² sont définis ainsi : 1 pièce : CHF 241.—/m², 2 pièces : CHF 234.—/m² et les 3 pièces : CHF 231.—/m². Dès lors et en fonction de la situation sur le marché et du niveau d'entretien / rénovation des logements, il demeure une marge de progression (voir feuille annexée – état locatif actuel et prévisionnel).

5.3 Charges



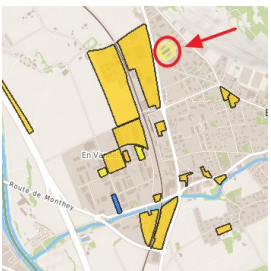
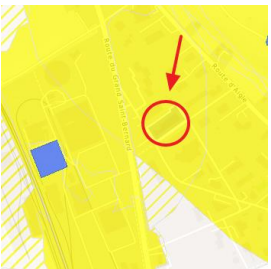
Vu le contexte (procédure de poursuite) et étant donné que l'ancienne gérance est liée juridiquement au propriétaire, il n'a été possible d'obtenir les comptes d'exploitation des trois dernières années. Les charges effectives (exploitation et entretien) sont dès lors inconnues. Ainsi, nous considérerons des benchmarks usuels.




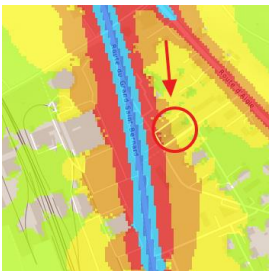
6. Infographies et police des constructions

6.1 Infographies

Les guichets cartographiques fédéraux, cantonaux et communaux en ligne donnent les informations suivantes sur la propriété, elles sont dépourvues de la foi publique :

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La parcelle 503 est située en secteur de protection des eaux üB.</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"> • Carte de l'aléa ruissellement <p>La parcelle est fortement impactée par les aléas du ruissellement au sud.</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"> • Cadastre des sites pollués <p>La parcelle étudiée ne se situe pas sur un site potentiellement pollué.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués</p> <ul style="list-style-type: none"> Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre Pollué, investigation nécessaire Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement Pollué, nécessite une surveillance Pollué, nécessite un assainissement Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée <p>Toutefois, une aire d'exploitation (produits minéraux non métalliques) ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement se situe à environ 100 m.</p>	<p><i>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.</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Carte des dangers naturels <p>La propriété étudiée se situe en zone de danger imprévisible pour les inondations par les crues et en danger faible pour les effondrements.</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"> • Cadastre du bruit jour routier <p>La propriété est située en zone jaune (50-55 dB) et brune (55-60 dB). Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p>aucun fatigue inconfort risque danger</p>	 <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.</p> <p>En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique. Pour l'objet qui nous occupe la probabilité de dépasser la valeur de référence (300 Bq/m³) se situe à 6 %. L'indice de confiance est moyen.</p>		

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

- **Police des constructions de la commune**

La parcelle n° 503 est colloquée en zone d'habitation de forte densité selon le PGA (Plan général d'affectation) et plan de zone de l'agglomération de Bex de 1985, dernière mise à jour en 2016. Elle figure également dans le périmètre du plan "Chablais Agglo" du 09.12.2011.

<p>Extrait du plan de zones et du PGA issu du site internet de la commune :</p>	
	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> périmètre compact selon plan "Chablais Agglo" approuvé le 9.12.2011 périmètre de l'Agglomération de Bex zone de prolongement du centre A zone de prolongement du centre B zone de prolongement du centre C zone d'habitat à forte densité ← zone d'habitat à moyenne densité zone d'habitat à faible densité zone artisanale zone industrielle A zone industrielle B
<p>Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune de Bex :</p>	
<p>ZONE D'HABITAT A FORTE DENSITE</p> <p>Art. 22 Destination Cette zone est destinée à l'habitation collective. Des locaux commerciaux ou artisanaux incorporés aux bâtiments d'habitation peuvent être autorisés s'ils sont compatibles avec l'habitation.</p> <p>Art. 23 Distance aux limites La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est au moins égale à la hauteur du bâtiment et elle n'est pas inférieure à 8 m.</p> <p>Art. 24 Nombre de niveaux Le nombre de niveaux est limité à 5.</p>	



*** Art. 25 Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximum est de **15 m. à la corniche** ou de 18 m. au faîte.

*** Art. 26 Indice d'utilisation**

L'indice d'utilisation est **limité à 0,6 au maximum**.

*** Art. 27 Surface minimum de la parcelle**

Aucun bâtiment n'est construit sur une parcelle de moins de 1000 m², à raison d'un bâtiment par 1000 m².

*** Art. 28 Toitures**

Les bâtiments sont en principe couverts par **un toit plat**.

Art. 29 Cheminements piétons et espaces collectifs

La Municipalité est compétente pour prescrire à l'intérieur de la zone des cheminements pour les piétons et des espaces verts de quartier.

*** Art. 30 Garages**

Les garages sont prévus obligatoirement en sous-sol ou en dépendances souterraines au sens de l'art. 216.

***** Art. 249 Places de stationnement**

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance de la destination des nouvelles constructions. **La proportion est, en règle générale, de 2 places de stationnement ou de 2 garages par logement.** Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de construction. **Lorsque l'immeuble compte 3 appartements et plus, 15% des places de stationnement réalisées doivent être réservés aux visiteurs.** La Municipalité peut l'exonérer partiellement ou totalement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire d'un montant de Fr. 5'000.-- (indexable) par place manquante. Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ce permis ne serait pas utilisé, le montant versé ne sera restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire. Le montant sera affecté à la construction par la Commune de places de stationnement accessibles au public. Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement.

Art. 250 Places de jeux

Une place de jeux aménagée pour les enfants doit être prévue pour les habitations collectives neuves ou transformées à raison de 7 m² par 100 m² de surface de plancher habitable. Les surfaces peuvent être groupées pour plusieurs immeubles.

* Complément et modifications adoptés par le Conseil communal dans sa séance du 20.04.1983.

** Modifications du règlement communal adoptés par le Conseil communal dans sa séance du 15.11.1989.

*** Modifications du règlement communal adoptés par le Conseil communal dans sa séance du 08.11.1995.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.



6.3 Potentiel de développement

Sur la base des informations dont nous disposons (extrait du Registre foncier et plans), nous estimons le coefficient théorique de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m ²	2'389
CUS (coefficient d'utilisation du sol) autorisé		0.6
Ce qui représente une surface de plancher déterminante	m ² SPd	1'433
SPd actuel selon plans	m ² SPd	2'950

En regard des chiffres ci-dessus, il apparaît que **tout le potentiel a été utilisé. La construction bénéficie des droits acquis** (règlement antérieur plus avantageux).

Pour les stationnements et vu notre postulat du point 3.2, nous précisons que l'article 249 précité n'est pas applicable.

7. Appréciation générale

- Points forts**
- Nombre d'amateurs pour ce type de bien.
 - Immeuble de rendement.
 - Typologie des logements.
 - Double buanderie avec double colonnes et casiers pour les locataires.
 - Immeuble équipé d'ascenseurs.
 - Garages-boxes sur la propriété.
 - Bonne fonctionnalité dans l'ensemble.
 - Valorisation de l'état locatif en fonction des changements de locataires.
- Points faibles**
- Vacance des objets dans la région.
 - Age du bâtiment, vétusté, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir.
 - Logements non rénovés démodés.
 - Ascenseurs non adaptés aux personnes à mobilité réduite.
 - Perte de rentabilité en lien avec l'encaissement de forfaits et non pas d'acomptes (hausse de l'huile de chauffage).
 - Nuisances dues à la proximité d'une voie de circulation.
 - Insuffisance de places de stationnements (parcelle 32 pas liée à la parcelle étudiée).
 - Difficulté d'adaptation des baux à loyer des appartements en relation avec le droit du bail et la LPPPL.
 - Eloignement des commerces, infrastructures.



8. Estimation

8.1 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.

Nous déterminons dans un premier temps le taux de vétusté de l'objet sur la base du constat effectué sur place.

Catégorie de l'objet et durée de vie théorique totale retenu

Groupe 4 Immeubles locatifs, industriels ou commerciaux de construction massive et de qualité simple 120 ans

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

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'actuel actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.

A l'aide des tabelles ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, il est maintenant possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.

Vétusté selon courbe de Ross

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

Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien, selon groupe – 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 %	120 ans	55 ans	1	55 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 %	120 ans	25 ans	2	50 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture .</i>	18.51 %	40 ans	25 ans	3	75 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
	100.00 %			10	260 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2012

Age économique (total divisé par la pondération)		26 ans
Catégorie objet =	4	Durée de vie théorique totale, catégories 120 ans
Dépréciation	13.18%	Retenu 13.00%
Vétusté annuelle selon formule de Ross		0.50%

En regard des éléments cités précédemment et de la visite de lieux, une vétusté admise d'environ 13 % semble cohérente.



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

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

A l'aide des plans d'archives, nous avons procédé aux calculs des volumes selon la norme SIA 416. Il s'élève à : 9'088 m³.

Terrain	2'389 m ² à CHF	640 CHF	1'530'000
Bâtiment ECA n° 3'403, valeur à neuf, admis			
Rez (caves, garage, autres), étages	9'088 m ³ à CHF	750 CHF	6'795'000
Dont à déduire : vétusté selon calcul ci-dessus	13 %	arrondi CHF	-885'000
Valeur du bâtiment ECA n° 2146 à ce jour		CHF	5'910'000
Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc	CHF	80'000
Frais et taxes	7 %	CHF	450'000
Total parcelle 503		CHF	7'970'000

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

CHF 7'970'000.—

8.2 Valeur de rendement

Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier. Le taux de capitalisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.

Pour déterminer la valeur de rendement de cet objet, nous avons utilisé la méthode dynamique DCF (Discounted Cash-Flow) que nous présentons dans la feuille annexée.

Ainsi, la valeur de rendement sur revenu actuel est de l'ordre de

CHF 8'020'000.—.

8.3 Valeur vénale

Définition : somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur 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.

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise de cette propriété est de l'ordre de

CHF 8'020'000.--.

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'évolution du marché.

8.4 Parking souterrain

Sur la base de notre projection, nous déterminons ci-dessous la viabilité d'un projet de parking souterrain.

- Revenu théorique annuel 34 places x CHF 150.— par mois CHF 48'960.—
- Investissement CHF 2'145'000.—
- Rentabilité brut 2.85 %
- Prix par place (inclus local de Forces Motrices Avançon) CHF 63'000.—

Le rendement reste acceptable pour un parking, l'investissement par place est en revanche important. Toutefois, cela permet au futur propriétaire d'envisager une solution pour répondre aux besoins cruciaux de stationnements pour les résidents. Pour le surplus, il n'est avec cette solution pas dépendant de la volonté du propriétaire de la parcelle 32 de vendre ou non.



9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis 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 source de renseignements à des fins autres que celle pour laquelle notre société a été mandatée. Toutes pièces le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 13 avril 2022.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
DCF de l'immeuble locatif sans son état actuel	x
Etat locatif actuel et prévisionnel de l'immeuble sans les stationnements de la parcelle 32 et la construction du parking.	x
Plans de situation de la parcelle n° 503 issus du guichet cartographique cantonal le 02.02.2022 au 1:1000 et au 1:10'000.	x
Extrait de la parcelle 503 publié par le Registre foncier le 31.01.2022.	x
Exercice et assiette de la servitude grevant la parcelle 503.	x
Etat locatif de la gérance légale, Gendre et Emonet.	x
Police ECA 3'403.	x
Plans des étages et coupes récoltés aux archives.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

Autres informations	
Plan général d'affectation et règlement de la police des constructions de la commune de Bex.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers échanges avec le service technique de la commune de Bex.	<input checked="" type="checkbox"/>
Forces Motrices de l'Avançon pour la station transformatrice, personne de contact Monsieur Genovese (024/463.00.18 – agenovese@fma-sa.ch).	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la commune de Bex et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>

Taux d'actualisation 2023 à 2032	admis	3.08%
Taux d'actualisation 2033 et suivantes	admis	3.43%
Progression de l'IPC	admis	0.15%
Part imputée de l'IPC (aux logements)	admise	40.00%
Hausse des charges d'entretien	admis	0.25%
Taux hypothécaire moyen		2.04%

Surface totale	m2 SUP	2 415
Part des revenus logements		94%
Part des revenus locaux commerciaux		0%
Part des revenus stationnements		6%

Valeur DCF
Taux de rendement brut

fr. 8 020 000.-
4.56%

Année de l'estimation	2022	Données	Progression admise du taux hypothécaire de référence (THR)										Sortie
			1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	
Revenus locatifs effectif des logements	-	fr. 340 920.-	340 920	340 920	340 920	340 920	346 719	348 582	350 450	352 319	354 194	356 072	356 873
Relocation objets vacants/travaux en cours		fr. 40 560.-	20 280	40 621	40 682	40 743	40 804	40 865	40 926	40 988	41 049	41 111	41 111
Relocation appartement à rénover, dès juin 2023		fr. 12 600.-	6 300	12 619	12 638	12 657	12 676	12 695	12 714	12 733	12 752	12 771	12 771
Progression de l'état locatif lors de rotation, admis 30 %		fr. 52 000.-	52 000	52 078	52 156	52 234	52 313	52 391	52 470	52 548	52 627	52 706	52 706
Vacance locative structurelle admise	2.40%	fr. -10 706.-	-10 706	-10 722	-10 738	-10 754	-10 770	-10 786	-10 803	-10 819	-10 835	-10 851	-10 851
Etat locatif habitation		fr. 435 374.-	408 794	435 516	435 658	435 800	441 741	443 747	445 757	447 770	449 788	451 809	452 610
Revenus locatifs commerciaux	-	fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacance locative structurelle admise	0.00%	fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Etat locatif commercial		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs effectifs des stationnements	-	fr. 25 200.-	25 238	25 276	25 314	25 352	25 390	25 428	25 466	27 908	27 949	27 991	27 995
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-		fr. 0.-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacance locative structurelle admise	0.50%	fr. -126.-	-126	-126	-126	-127	-127	-127	-127	-127	-128	-128	-128
Etat locatif stationnements		fr. 25 074.-	25 112	25 149	25 187	25 225	25 263	25 301	25 339	27 780	27 822	27 864	27 867
Revenus locatifs totaux		fr. 366 120.-	366 158	366 196	366 234	366 272	372 108	374 010	375 915	380 227	382 144	384 063	384 869
Etat locatif total		fr. 460 448.-	433 906	460 665	460 845	461 025	467 003	469 047	471 096	475 550	477 610	479 672	480 478

Charges d'exploitation ou d'entretien

	Ratio au m2		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et suivantes
Conciergerie	5.-	fr. 12 075.-	12 057	12 093	12 111	12 129	12 148	12 166	12 184	12 202	12 221	12 239	5.- 12 239
Assurances	6.-	fr. 14 490.-	14 490	14 512	14 534	14 555	14 577	14 599	14 621	14 643	14 665	14 687	6.- 14 687
Autres charges (prise en compte forfait)	8.-	fr. 19 320.-	19 320	19 349	19 378	19 407	19 436	19 465	19 495	19 524	19 553	19 582	8.- 19 582
Impôts et taxes	2.5	fr. 6 000.-	6 000	6 009	6 018	6 027	6 036	6 045	6 054	6 063	6 072	6 081	2.5 6 119
Honoraires de gérance	9.-	fr. 21 201.-	21 201	21 233	21 265	21 296	21 328	21 360	21 392	21 424	21 457	21 489	9.- 21 489
Entretien courant et différé	25.-	fr. 60 375.-	60 375	60 466	60 556	60 647	60 738	60 829	60 920	61 012	61 103	61 195	25.- 61 195
Total des charges		fr. 133 461.-	133 443	133 661	133 862	134 062	134 263	134 465	134 667	134 869	135 071	135 273	135 311

Travaux de rénovation de 2013 à 2022

inconnu fr. 0.-

Travaux de rénovation logements uniquement 2023 à 2032

Répercutés sur les loyers	admis	70%	fr. 400 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Non répercutés sur les loyers			fr. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cash-flow net	fr.	326 987.-	260 463.-	287 004.-	286 983.-	286 962.-	292 740.-	294 582.-	296 429.-	300 681.-	302 539.-	304 399.-	345 166.-
													Taux d'actualisation 2033 et suivantes (rappel) 3.43%
													10 072 000.-
													Valeur à neuf théorique à la sortie 7 656 912.-

Cycles de rénovation dès 2033

Année	% val à neuf	Imputation	
2024	13%	13%	Valeur dans 10 ans d'une rénovation en 2024 -1 303 000
2054	25%	25%	Valeur dans 10 ans d'une rénovation en 2054 -912 000
2084	25%	25%	Valeur dans 10 ans d'une rénovation en 2084 -332 000
			Valeur dans 10 ans de toutes les rénovations admises -2 547 000

Taux d'acompte moyen pour les provisions pour travaux 3.37%

Discounted Cash-Flow		8 022 701	252 680	270 109	262 019	254 172	251 542	245 562	239 718	235 891	230 256	224 750	5 556 002
----------------------	--	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Hypothèse DCF dans l'état actuel :

Etat locatif prévisionnel

La DCF est réalisée sur la base de l'état locatif effectif établi par la gérance légale Gendre et Emonet et sur les prix de relocation éventuel des logements vacants.

Garage-boxes

Au nombre de 15 dans l'état actuel, sans projection d'un nouveau parking.

Vacances :

Nous avons tenu compte du taux moyen de vacances du district de 2019-2021 selon arrêté LPPPL du 19.01.2022.

Travaux :

Compte tenu des travaux survenus en 2014 (enveloppe, chaufferie, électricité et autres) et de la réfection des travaux nous avons tenu compte de charges moyennes. Le prix des logements rénovés impactant uniquement ceux-ci.

Logements	unité	SUP moy.	Loyer mens. moy.	fr./m ² /an effectif	fr./m ² /an du marché référence LPPPL	Potentiel de prog.	Revenu théorique	Etat locatif effectif	Evolution vu l'IPC et le THR
1 pièce	5	35	552.-	189.-	240.-	8 925.-	33 120.-	33 120.-	-2 836.-
1.5 pièces	0	0					0.-	0.-	0.-
2 pièces	10	50	735.-	176.-	234.-	29 000.-	88 200.-	80 400.-	-9 815.-
2.5 pièces	0	0					0.-	0.-	0.-
3 pièces	0	0					0.-	0.-	0.-
3.5 pièces	25	70	887.-	153.-	231.-	135 720.-	266 040.-	227 400.-	-19 645.-
4 pièces	0	0					0.-	0.-	0.-
4.5 pièces	0	0					0.-	0.-	0.-
5 pièces et plus	0	0					0.-	0.-	0.-
Total	40	2 415		160.-		173 645	387 360.-	340 920.-	-32 296.-

Locaux commerciaux	unité	SUP moy.	Loyer mens. moy.	fr./m ² /an	fr./m ² /an du marché	Potentiel de prog.	Revenu théorique	Etat locatif effectif	Evolution vu l'IPC
Dépôt	0	0					0.-	0.-	0.-
Commerce	0	0					0.-	0.-	0.-
Artisanat	0	0					0.-	0.-	0.-
Bureau	0	0					0.-	0.-	0.-
Autre	0	0					0.-	0.-	0.-
Total	0	0				0	0.-	0.-	0.-

Stationnements	unité	Loyer mens. moy.	fr./unité du marché	Potentiel de prog.	Revenu théorique	Etat locatif effectif	Evolution vu l'IPC
Garage box	15	140.-	150.-	0.-	25 200.-	14 880.-	67.-
Place intérieure	0				0.-	0.-	0.-
Place extérieure	0				0.-	0.-	0.-
Place deux roues	0				0.-	0.-	0.-
Place poids lourds	0				0.-	0.-	0.-
Total	15			0	25 200.-	14 880.-	67.-

Au moment de l'estimation	2 415	412 560.-	355 800.-	-32 229.-
----------------------------------	--------------	------------------	------------------	------------------

IPC (base 2000)	110,2
Taux hypothécaire de réf.	1.25%

Commentaire :

Le postulat de la construction et de la location du nouveau parking n'est pas intégré dans cette projection.

