



ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 23-09-12697-1

Parcelles Nos 351 et 509 - DDP à constituer sur les bâtiments A - B - C

Commune de Villeneuve - Collège de la Tour Rouge

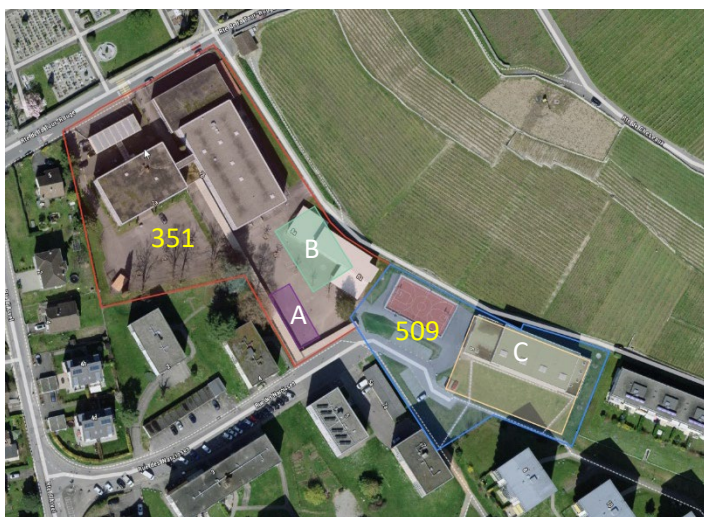
Propriétés de la commune de Villeneuve



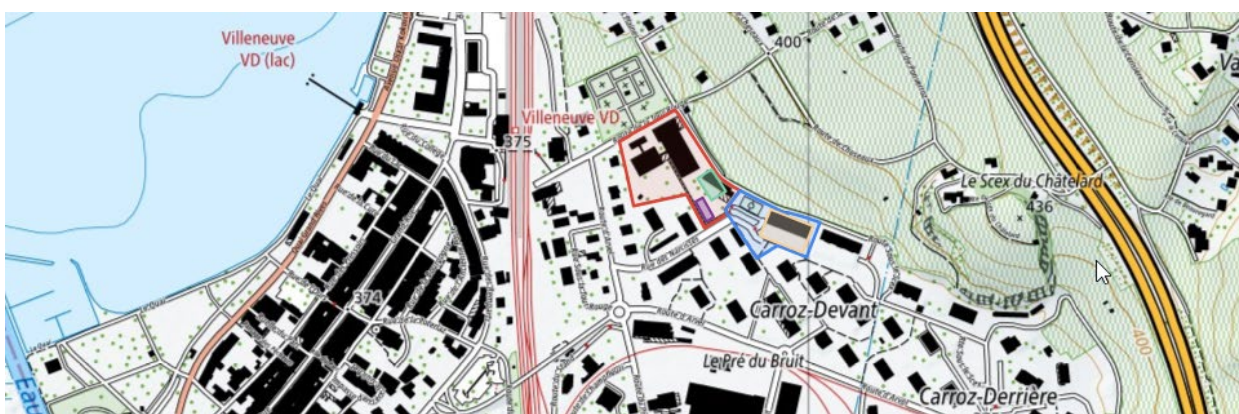
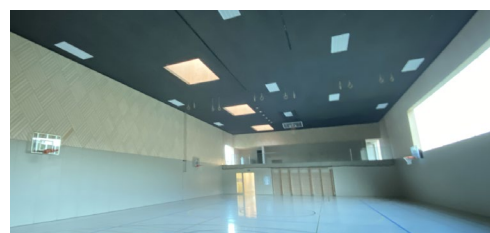
A : Pavillon 21



B : Pavillon 24



C : Salle de gymnastique





Objet du mandat

A la demande de Monsieur Jean-Marc Zeller, établir une analyse immobilière dans la perspective de l'inscription de trois DDP (A – B – C) en faveur de l'ASPHIL (Association scolaire et parascolaire intercommunale du Haut-Lac), soit :

DDP A : pavillon N° 21, ECA N° 2'321, construit en 2021 par l'ASPHIL sur la parcelle N° 351.

Le bâtiment, non visité, a une SPd estimée de 440 m².

La surface du DDP A correspond à la surface cadastrale du bâtiment, soit 229 m².

DDP B : pavillon N° 24, ECA N° 1'976, qui va être démolie et reconstruite par l'ASPHIL sur la parcelle N° 351.

Le projet de construction correspond à un bâtiment de trois niveaux totalisant env. 1'670 m² de SPd.

La surface du DDP B correspond à la surface pressentie du bâtiment, soit 609 m².

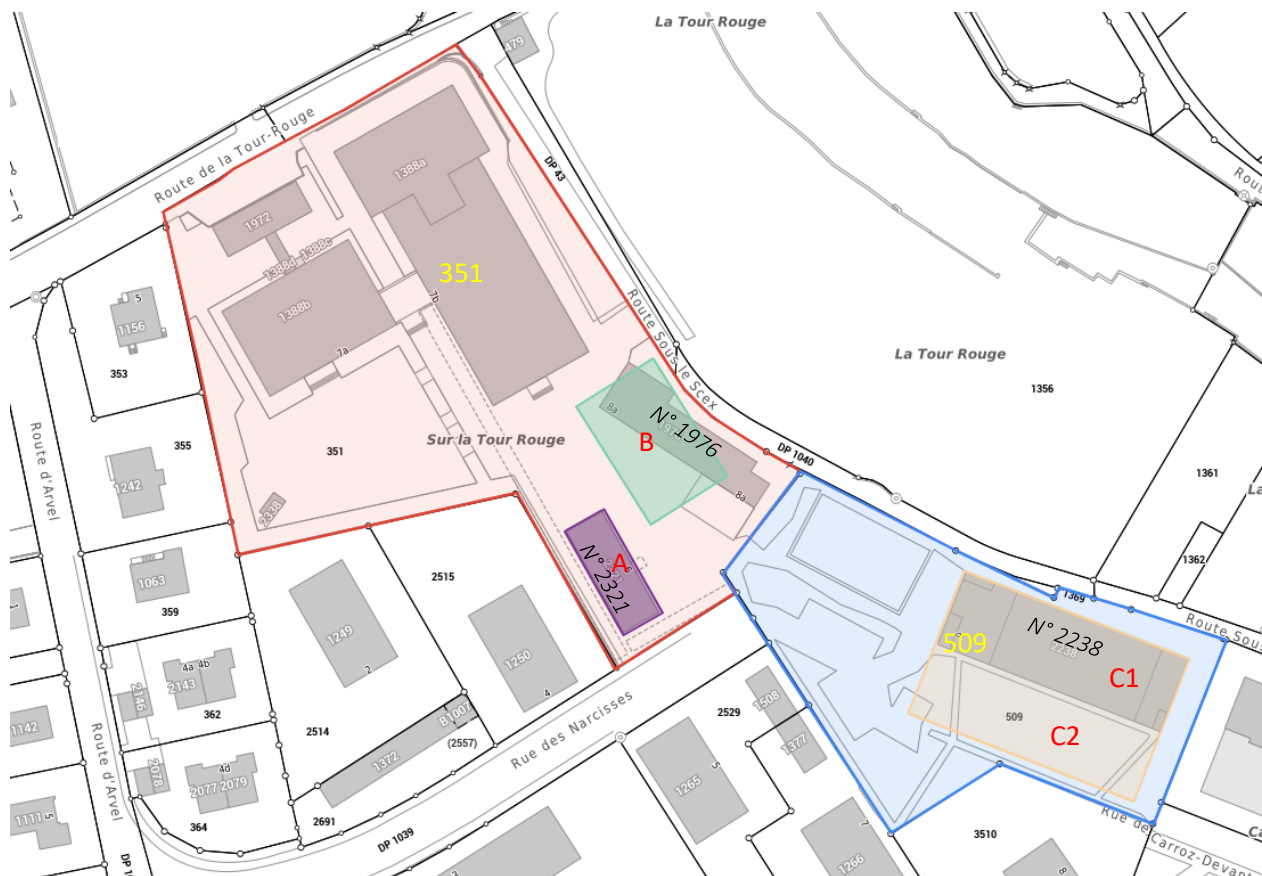
DDP C : salle de gymnastique ECA N° 2'238, de 7'901 m³ et de 899 m² au sol, totalisant env. 1'100 m² de SPd, partiellement sur deux niveaux. Construite et financée par la commune de Villeneuve en 2016, il est prévu deux scénarios, soit :

1 : L'ASPHIL acquiert le bâtiment et construit à ses frais une extension d'une volumétrie légèrement inférieure et d'une SPd d'env. 960 m².

Une fois construit, l'ensemble fera l'objet d'un DDP (C1+C2) d'une surface au sol d'environ 1'800 m².

2 : La commune conserve la salle de gymnastique existante et la loue à l'ASPHIL, qui entreprend l'extension de la salle de gymnastique à ses frais, y compris les travaux préparatoires (déplacement et réutilisation de la façade Sud).

Un DDP d'environ 900 m² (C2) est constitué au droit de l'extension Sud.





Postulats

Les DDP sont constitués sur un terrain prêt à bâtir, exempt de pollution et équipé.

En ce sens, il est admis que le bâtiment ECA N° 1'976 est démoli (pavillon 24).

Le bâtiment ECA N° 2'238 (salle de gymnastique) est estimé à sa valeur intrinsèque, sans le matériel d'exploitation.

Source des renseignements

- Etats descriptifs d'immeuble non certifiés, obtenus sur le site internet officiel du Registre foncier.
- Plan de situation tiré de Geoplanet ou de Cartoriviera.
- Polices d'assurance incendie détaillées des bâtiments ECA Nos 2'321 et 2'238.
- Copie des plans d'étage du projet du pavillon N° 24.
- Copie des plans d'étage de la salle de gymnastique, y compris l'extension projetée.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Site Internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite des lieux du 17 octobre 2023 en compagnie de Monsieur Marcel Rechsteiner, Municipal.



Cette analyse aborde les points suivants

OBJET DU MANDAT	2
POSTULATS.....	3
SOURCE DES RENSEIGNEMENTS.....	3
SITUATION-DESCRIPTION SUCCINCTE	5
BÂTIMENTS EXISTANTS MAINTENUS.....	5
DÉSIGNATION CADASTRALE (EXTRAITS DU FEUILLET RF)	6
PARCELLE N° 351	6
PARCELLE N° 509	6
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	7
DANGERS NATURELS	7
CADASTRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	7
SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX	7
ZONE	7
LIMITE DES CONSTRUCTIONS	7
COUVERTURES INDICATIVES D'ASSURANCE INCENDIE	8
PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE)	8
REMARQUE	8
ANALYSE DU DDP A (PAVILLON 21)	9
ANALYSE DU DDP B (PAVILLON 24)	10
ANALYSE DU DDP C (SALLE DE GYMNASIQUE)	11
CONCLUSIONS.....	13
DDP A	13
DDP B.....	13
DDP C.....	13



Situation-description succincte

Coordonnées moyennes : 2'560'900 / 1'138'600.

Altitude : environ 375 mètres.

Accès : aisé.

Possibilités de stationnement : à proximité sur le site.

Environnement : agglomération de Villeneuve et proximité du lac à l'Ouest, vignoble à l'Est et quartier périphérique au Sud.

Dégagement : très bon.

Contour : les DDP à constituer se limitent à la surface des bâtiments existants ou projetés.

Relief / orientation : terrain pratiquement plat.

Identité visuelle : forte mais en retrait des axes principaux.

Transports et communication : transports publics à proximité, y compris la gare CFF à 300-400 mètres. Accès autoroute à environ 2 km.

Nuisances : aucunes à notre connaissance.

Qualité du quartier : bonne.

Bâtiments existants maintenus

ECA N° 2'321 : d'une surface au sol de 229 m² et d'un volume de 1'770 m³, cet immeuble édifié en 2021 sur deux niveaux hors sol, non visité, abrite des salles de classes. La surface de plancher déterminante (SPd) est estimée de l'ordre de 440 m².

ECA N° 2'238 : d'une surface au sol de 899 m² et d'un volume de 7'901 m³, cet immeuble édifié en 2016 sur deux niveaux (étage partiel) abrite une salle de gymnastique avec vestiaires et local engins au rez. L'étage, accessible par escalier et ascenseur, accueille une galerie, une grande salle de théorie, deux bureaux et des sanitaires, dont un pour personnes handicapées. La surface de plancher déterminante (SPd) est estimée de l'ordre de 1'100 m² à ce jour. Une extension de 960 m² de SPd est prévue, portant le total à 2'060 m².





Désignation cadastrale (extraits du feuillet RF)

Parcelle N° 351

Numéro d'immeuble	351
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 54458 37921 02
Surface	9'834 m ² , numérisé
Désignation de la situation	Route de la Tour-Rouge 7a/7b Rue des Narcisses 6/8a/8b Sur la Tour Rouge
Couverture du sol	Bâtiment(s), 3166 m ² Accès, place privée, 5'115 m ² Jardin, 1'553 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1388a, 1675 m ² Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1388b, 687 m ² Garage, N° d'assurance: 2338, 17 m ² Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1972, 180 m ² Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1976, 378 m ² Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1388c Surface totale 4 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1388d Surface totale 1 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 2321, 229 m ²
Propriété individuelle	Villeneuve la Commune, Villeneuve

Servitudes
Aucun(e)

Parcelle N° 509

Numéro d'immeuble	509
Surface	4740 m ² , numérisé
Désignation de la situation	Carroz Devant Rue des Narcisses 9
Couverture du sol	Bâtiment(s), 899 m ² Accès, place privée, 1'297 m ² Jardin, 2'544 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 2238, 899 m ²

Propriété individuelle
Villeneuve la Commune, Villeneuve

Servitudes
26.02.2019 018-2019/1814/0 (C) Canalisation(s) Passage de conduites souterraines et artères de télécommunication pour chauffage à distance (avec obligation accessoire de faire) ID.018-2019/001914 en faveur de Groupe E Celsius SA (Groupe E Celsius AG) (Groupe E Celsius Ltd), Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)

Servitude, Canalisation(s) Cette servitude autorise le passage d'une double conduite souterraine et artères de télécommunication pour chauffage à distance selon plan ci-annexé.
Passage de conduites souterraines et artères de télécommunication pour chauff...., ID.018-2019/001914 Le transfert de données de tiers par le biais de la fibre optique qui sera posée par la bénéficiaire est autorisé avec l'accord de cette dernière.
Si la double conduite et la canalisation devaient gêner des réalisations projetées de constructions permanentes, la bénéficiaire examinera les possibilités de déplacement, à ses frais, au sens de l'article 693 alinéa 1, 2 et 3 du Code civil.
Les frais d'installation et d'entretien des conduites et des artères de télécommunication sont à charge de la bénéficiaire.
Le propriétaire du fonds servant devra accepter toute intervention de la bénéficiaire nécessaire à l'entretien, au contrôle et au renouvellement de la double conduite et de ses ouvrages annexes.
La servitude comprend, pour le propriétaire qui se raccorde à la conduite, l'obligation accessoire de mettre gratuitement à disposition de la bénéficiaire un local destiné à recevoir une sous-station aux conditions fixées dans le contrat de fourniture de chaleur.
La présente servitude est convenue cessible.
Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée.



Renseignements généraux

Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), ces parcelles ne se situent pas au sein d'un secteur réputé sensible.

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), ces parcelles ne se situent pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.

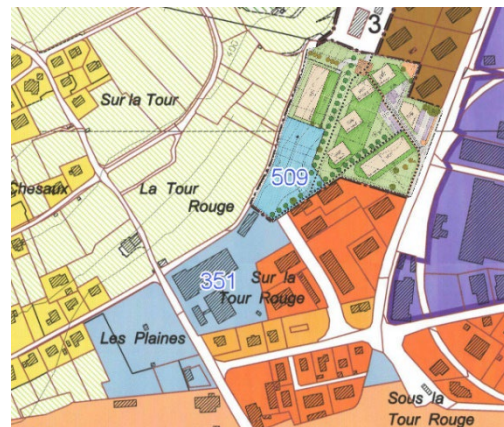
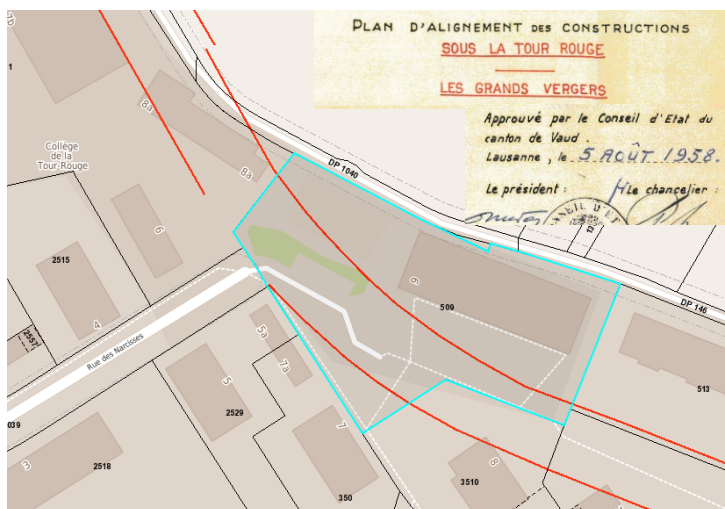
Zone

La parcelle N° 351 se situe en zone d'utilité publique, selon le PGA.

La parcelle N° 509 se situe au sein du PQ « Carroz Devant II » dans un secteur d'utilité publique.

Limite des constructions

Nous admettons que l'alignement sur les constructions sera abrogé. En l'état, le nouveau pavillon N° 24 et l'extension de la salle de gymnastique empiètent sur l'alignement datant du 5.8.1958.





Couvertures indicatives d'assurance incendie

A l'indice corrigé 135 de 2023

Futur DDP A

Bâtiment ECA N° 2'321 (pavillon 21) fr. 1'505'326.-

Futur DDP B

A construire.

Futur DDP C

Bâtiment ECA N° 2'238 (salle de gymnastique existante) fr. 4'879'645.-

Extension de la salle de gymnastique à construire.

Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ;
indice octobre 2023 : 106.4

Taux fiscal communal 2023 : 67.5 %

Les principales prévisions économiques pour la Suisse

Sources	PIB		IPC		Taux de chômage		Dates de publication
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
SECO	1.1%	1.5%	2.4%	1.5%	2.0%	2.3%	mars 2023
BNS	1.0%	-	2.4%	1.5%	-	-	mars 2023
UBS	0.7%	1.0%	2.1%	1.3%	2.2%	-	février 2023
CS	0.8%	1.4%	2.2%	1.0%	2.2%	2.4%	mars 2023
KOF	0.8%	2.1%	2.6%	1.5%	1.9%	2.2%	mars 2023
BAK	0.3%	1.7%	2.6%	0.9%	2.0%	2.2%	avril 2023
CREA	1.6%	-	0.5%	-	2.6%	-	décembre 2021
FMI	2.8%	3.0%	7.0%	4.3%	2.4%	-	avril 2023
OCDE	2.6%	2.9%	5.9%	4.5%	4.6%	4.5%	mars 2022

Source : <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>

Remarque

Ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.



Analyse du DDP A (pavillon 21)

Le pavillon 21 totalise une surface de plancher déterminante (SPd) d'env. 440 m².

Il a été construit et financé par l'ASPHIL.

Il est prévu d'inscrire un DDP au droit des façades, soit une surface de 229 m² sur la parcelle N° 351, propriété de la commune de Villeneuve. L'objet de cette analyse est de déterminer le montant de la redevance, elle-même basée sur la valeur foncière du terrain.

Nous déterminons la valeur foncière sur la base de l'incidence foncière, dont la définition est la suivante :

« L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en fr./m² de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc. La qualité de l'environnement et l'orientation sont également à prendre en considération »

Pour le DDP A, nous prenons en considération l'affectation en zone d'utilité publique, d'une part, et de l'affectation en salle de classes, d'autre part. Il s'agit en outre d'une construction de belle qualité assurée auprès de l'ECA pour un montant de fr. 1'505'000.-.

Incidence foncière

Dans cette affectation à cet endroit et pour cette typologie, nous estimons l'incidence foncière à un prix de fr. 600.-/m² de SPd.

Surface de plancher déterminante admise	440 m ² SPd à fr.	600.-	fr.	264'000.-
---	------------------------------	-------	-----	-----------

Redevance

Pour tenir compte de l'affectation, nous estimons que la redevance annuelle correspond au rendement de 3,5% de la valeur du terrain de fr. 264'000.-, soit :

Incidence foncière	fr.	264'000.-
Taux de conversion appliqué		3.50%
Redevance annuelle	fr.	9'240.-

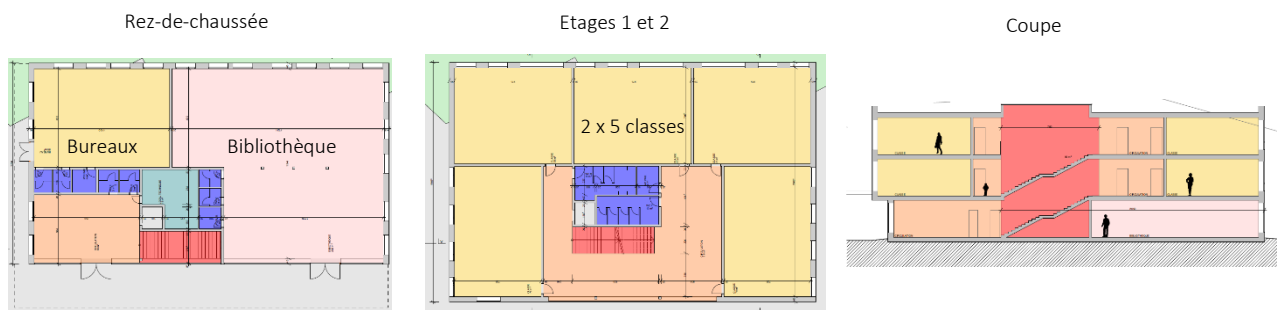
Remarques

Cette redevance annuelle part du principe que les conditions de retour seront objectives et qu'une indemnité de retour équitable sera due au superficiaire (ASPHIL) par la superficiante (commune de Villeneuve), à moins que le droit ne soit reconduit. Dite redevance est indexable, en principe sur l'IPC.



Analyse du DDP B (pavillon 24)

Le pavillon 24 fait l'objet d'un projet offrant quelque 1'670 m² de SPd, essentiellement en affectation scolaire, bureaux et bibliothèque. La surface au sol est de 609 m².



Légende : Les sanitaires sont figurés en bleu, les dégagements en orange et les escaliers en rouge.

Il est prévu d'inscrire un DDP au droit des façades, soit une surface de 609 m² sur la parcelle N° 351, propriété de la commune de Villeneuve. L'objet de cette analyse est de déterminer le montant de la redevance, elle-même basée sur la valeur foncière du terrain.

Nous déterminons la valeur foncière sur la base de l'incidence foncière, dont la définition est la suivante :

« L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en fr./m² de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc. La qualité de l'environnement et l'orientation sont également à prendre en considération »

Incidence foncière

Dans cette affectation à cet endroit et pour cette typologie, nous estimons l'incidence foncière à un prix de fr. 575.-/m² de SPd.

Surface de plancher déterminante admise	1670 m ² SPd à fr.	575.-	fr.	960'000.-
---	-------------------------------	-------	-----	-----------

Redevance

Pour tenir compte de l'affectation, nous estimons que la redevance annuelle correspond au rendement de 3,5% de la valeur du terrain de fr. 960'000.-, soit :

Incidence foncière	fr.	960'000.-
Taux de conversion appliqué		3.50%
Redevance annuelle	fr.	33'600.-

Remarques

Cette redevance annuelle part du principe que les conditions de retour seront objectives et qu'une indemnité de retour équitable sera due au superficiaire (ASPIL) par la superficiante (commune de Villeneuve), à moins que le droit ne soit reconduit. Dite redevance est indexable, en principe sur l'IPC.



Analyse du DDP C (salle de gymnastique)

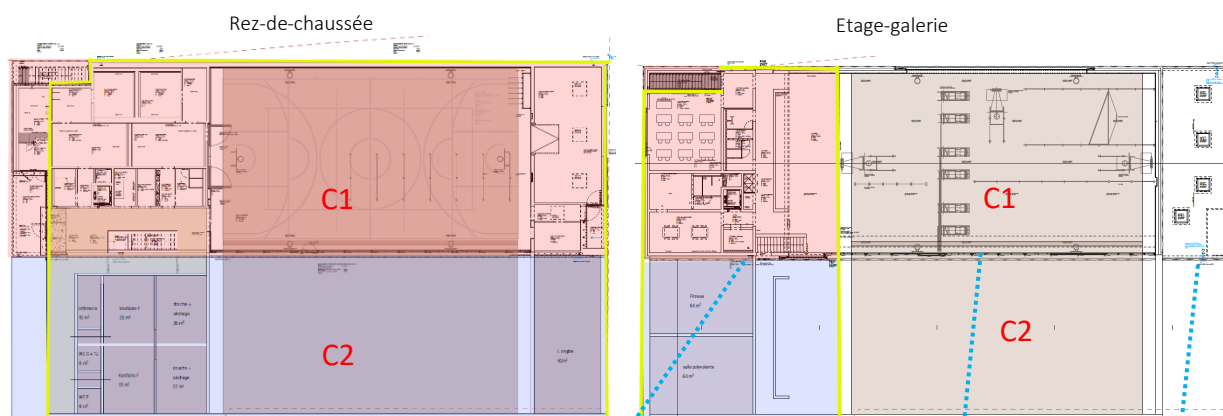
La salle de gymnastique, financée par la commune de Villeneuve, doit être agrandie. Le bâtiment existant a été conçu pour une telle éventualité soit que la façade Sud pourra être démontée et réutilisée, selon les informations transmises. L'extension sera financée par l'ASPHIL et un DDP sera inscrit.

Notre analyse doit tenir compte de deux scénarios, soit :

1 : L'ASPHIL acquiert la salle de gymnastique existante, édifée en 2016.

Le DDP (C1 + C2) à inscrire en faveur de l'ASPHIL tient compte de l'emprise du bâtiment agrandi (2'060 m² de SPd), sur une surface de terrain que nous arrêtons à 1'800 m².

2 : L'ASPHIL loue la salle de gymnastique existante (1'100 m² de SPd) et entreprend elle-même l'agrandissement (960 m² de SPd) sur un terrain à constituer en DDP. Le DDP (C2) à inscrire en faveur de l'ASPHIL tient compte uniquement de l'extension (960 m² de SPd) sur un terrain d'environ 900 m².



Le bâtiment existant est tramé en rouge et le projet en bleu.

La surface de plancher déterminante que nous admettons correspond au liseré jaune ; elle est d'env. 1'530 m² au rez et de 530 m² à l'étage, soit un total de 2'060 m².



1 : Valeur intrinsèque de la salle de gymnastique existante

La salle de gymnastique a été édifée en 2016 avec des matériaux de qualité. Elle a bénéficié d'un entretien suivi.

La valeur d'assurance incendie est de fr. 4'518'190.- à l'indice 125 de 2017. A ce jour l'indice est de 135 ce qui correspond à une valeur indexée d'env. fr. 4'880'000.-. Nous avons eu accès au décompte de travaux qui corrobore dans les grandes lignes le coût de construction, y compris les honoraires.

Nous attirons l'attention sur le fait que le terrain n'est pas de qualité optimum, ce qui a généré des travaux préparatoires à hauteur de fr. 500'000.- environ pour la mise en place de pieux

La volumétrie de la salle de gymnastique est de 7'901 m³ selon la police d'assurance incendie.

Valeur intrinsèque admise à ce jour	7901 m ³ à fr.	590.-	fr. 4'662'000.-
-------------------------------------	---------------------------	-------	-----------------

Détermination de la redevance totale

Nous déterminons la valeur foncière sur la base de l'incidence foncière dont la définition figure en pages précédentes pour les DDP A et B.

Incidence foncière

La surface de référence pour la salle de gymnastique agrandie est de 2'060 m².

Dans cette affectation (salle de gymnastique de grande hauteur, locaux attenants, local engins, etc.) à cet endroit et pour cette typologie, nous estimons l'incidence foncière moyenne à un prix de fr. 650.-/m² de SPd.

Surface de plancher déterminante admise (C1 + C2)	2060 m ² SPd à fr.	650.-	fr. 1'339'000.-
---	-------------------------------	-------	-----------------

Redevance DDP C1 + C2

Pour tenir compte de l'affectation, nous estimons que la redevance annuelle correspond au rendement de 3,5% de la valeur du terrain de fr. 1'339'000.-, soit :

Incidence foncière	fr. 1'339'000.-
Taux de conversion appliqué	3.50%
Redevance annuelle	fr. 46'865.-

Redevance DDP C2

Surface de plancher déterminante admise (C2)	960 m ² SPd à fr.	650.-	fr. 624'000.-
Incidence foncière	fr. 624'000.-		
Taux de conversion appliqué	3.50%		
Redevance annuelle	fr. 21'840.-		

Remarques

Ces redevances annuelles partent du principe que les conditions de retour seront objectives et qu'une indemnité de retour équitable sera due au superficiaire (ASPHIL) par la superficiante (commune de Villeneuve), à moins que le droit soit reconduit. Dites redevances sont indexables, en principe sur l'IPC.



Conclusions

DDP A

Il accueille le pavillon N° 21, d'une surface au sol de 229 m² et d'une volumétrie de 1'770 m³.
La SPd de référence pour le calcul de l'incidence foncière est d'environ 440 m².
Avec une incidence foncière de fr. 600.-/m² de SPd, la valeur du terrain est admise de l'ordre de fr. 264'000.-.
Avec un taux de conversion de 3,5%, la redevance annuelle s'établit à **fr. 9'240.-**, indexable.

DDP B

Il accueillera le pavillon N° 24, à construire, d'une surface au sol de 609 m².
La SPd de référence pour le calcul de l'incidence foncière est d'environ 1'670 m².
Avec une incidence foncière moyenne de fr. 575.-/m² de SPd, la valeur du terrain est admise de l'ordre de fr. 960'000.-.
Avec un taux de conversion de 3,5%, la redevance annuelle s'établit à **fr. 33'600.-**, indexable.

DDP C

1 : Après avoir acquis la salle de gymnastique à sa valeur intrinsèque de **fr. 4'660'000.-**, l'ASPHIL construira l'extension de la salle de gymnastique. La surface au sol est estimée de l'ordre de 1'800 m².
La SPd de référence pour le calcul de l'incidence foncière est d'environ 2'060 m².
Avec une incidence foncière de fr. 650.-/m² de SPd, la valeur du terrain est admise de l'ordre de fr. 1'339'000.-.
Avec un taux de conversion de 3,5%, la redevance annuelle s'établit à **fr. 46'865.-**, indexable.

2 : L'ASPHIL loue la salle de gymnastique actuelle au loyer de fr. 221'610.-, y compris le terrain (potentiel de redevance de fr. 24'115.-), soit théoriquement fr. 197'495.- sans le terrain (correspond à 4,24% de la valeur intrinsèque).
Les charges se montent à fr. 132'610.- supplémentaires selon le budget 2023.
Un DDP est inscrit au droit de l'extension totalisant 960 m² de SPd.
Avec une incidence foncière de fr. 650.-/m² de SPd, la valeur du terrain est admise de l'ordre de fr. 624'000.-.
Avec un taux de conversion de 3,5%, la redevance annuelle s'établit à **fr. 21'840.-**, indexable.

Commentaires : nous attirons l'attention sur les difficultés de gestion d'une salle de gymnastique à cheval sur deux propriétaires fonciers, qui plus est pour une salle à moitié financée par son utilisateur (ASPHIL) et louée à environ 50%.
Les conventions d'utilisation devront être très bien élaborées et comprises.

Lausanne, le 11 décembre 2023 / GLO / cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Louis Ganty

Directeur