

Estimation de la valeur vénale

Mandant

Nom	Commune de Plateau de Diesse
Adresse	La Chaîne 2
Personne de contact	Fabienne Landry
	Tél. 032 315 70 70

Propriétaire

Nom	Commune de Plateau de Diesse
Adresse	La Chaîne 2, 2515 Prêles
Personne de contact	Frédéric Racine
	Tél. 032 315 70 70

Objet

Désignation	Maison de commune - Ancien atelier de mécanique
Rue / N°	Route de Diesse 9
NP / Commune	2516 Lamboing
Immeuble RF n°	2015

Valeur vénale à la date de la visite

● valeur vénale actuelle	Fr. 575 000.00
--------------------------	-----------------------

Mandat du	31.08.2023	Date de la visite : 19.10.2023
-----------	-------------------	---------------------------------------

But de l'estimation	Valeur vénale actuelle
---------------------	-------------------------------

Validité (Haltezeit)	1 année
----------------------	----------------

Réf. n°
Dossier n° **23_10_08**

Prêles, le 29.10.2023

L'estimateur : **A.Rufér**
Bureau : **ALEXIA RUFER ARCHITECTURE Sàrl**

Les données obtenues dans le cadre de cette évaluation sont valables au moment de l'établissement du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du mandant ou du propriétaire actuel du bien immobilier, en relation avec le but de l'évaluation mentionné. Cette évaluation ne peut être transmise à des tiers qu'avec l'autorisation expresse de l'estimateur. Toute responsabilité de l'estimateur vis-à-vis de tiers relativement au contenu de cette évaluation est expressément exclue.

Tables des matières

1	Page d'entête	page	1
2	Page du contenu du dossier		2
3	Expertise de la valeur vénale		3 - 16
4	Calcul de l'âge économique		17
5	Plan de situation		18
7	Extrait du registre foncier		19-20
8	Extrait Cadastre RDPPF, site pollué		21
9	Plan du parking étude possible		22
10	Plans schématiques du rez et premier étage		23
11	Photos		24 - 32

1 Données sur l'immeuble

1.1 Données foncières et légales

Canton	Berne	Remarques :
NP / Commune	2516 Lamboing	
Rue et n°	Route de Diesse 9	
Nature de l'objet	Maison de commune - Ancien atelier de mécanique	
Feuillet (parcelle) n°	2015	
Surface du feuillet	950 m²	
Zone de construction	Zone mixte A	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Habitation 1)</i> - <i>Entreprises artisanales silencieuses à moyenement génantes</i> - <i>Services – Hôtellerie et restauration</i> - <i>Exploitations agricoles, excepté les entreprises d'élevage et d'engraissement</i> - <i>Commerces jusqu'à 500 m² de surface de plancher PPS</i>
Prescriptions spéciales	Périmètre de protection des sites	
Indice d'utilisation	---	
Cadastre des sites pollués	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommodante à attendre	Air d'exploitation 07260014 A.Michel SA
Genre de propriété	Propriété individuelle	
Servitudes et charges foncières	3 servitudes	voir extrait du RF
Mentions	---	voir extrait du RF
Annotations	selon registre foncier	voir extrait du RF

1.2 Données géographiques

Situation pour l'habitation	très bon	bon	moyen	mauvais
Situation pour l'industrie	très bon	bon	moyen	mauvais
Caractère du quartier	très bon	bon	moyen	mauvais
Orientation, ensoleillement	très bon	bon	moyen	mauvais
Vue	très bon	bon	moyen	mauvais
Transports publics	très bon	bon	moyen	mauvais
Proximité des écoles	très bon	bon	moyen	mauvais
Proximité de centres d'achat	très bon	bon	moyen	mauvais

bus

1.3 Infrastructures de la parcelle

	bon	moyen	mauvais
Accès			
Eau	raccordé au réseau	source privée	non existant
Egouts	raccordé à la station d'épuration	fosse	non existant
Electricité	existant		non existant
Gaz	existant		non existant
Réseau antenne TV	existant		non existant

1.4 Facteurs d'influence sur la valeur

Terrain	-site (air d'exploitation) pollué / non analysé à ce jour	Ex. topographie, nature, résistance, nappe phréatique, murs, arbres, etc ..
Environnement	-	Ex. ombres portées d'autres immeubles, conduites aériennes, chemin de fer, avions, etc ... (Evaluation officielle des immeubles)

1.5 Valeur fiscale (Steuerwert, Amtlicher wert)

Total	406 100.00
Parties d'objets	406 100.00

*Fr.-**depuis année fiscale 2020*

1.6 Valeur d'assurance (Versicherungswert)

Total	1 930 400.00
Parties d'objets	1 930 400.00

(La valeur d'assurance est celle qui, en cas de sinistre, compense le préjudice subit en valeur à neuf)

*Fr. à l'indice 214 de l'AIB**Dernière estimation en 2007
2520m³*

2 Analyse de l'objet

2.1 Description

Destination	Ancien: Ecole à journée continue, administration communale, bureaux	Remarques :
Typologie, configuration	Sous-sol, rez, 1er, combles	
Locaux		
SOUS-SOL	<ul style="list-style-type: none"> - cage d'escalier - corridor - chauffage à mazout et local citerne - 3 caves - 1 cave accessible depuis l'extérieur 	
REZ	<ul style="list-style-type: none"> - cage d'escalier avec corridor - 2 WC accessibles depuis le corridor - entrée avec hall - 1 WC lavabo - 1 bureau avec WC, lavabo, douche - 1 bureau - 1 bureau avec WC, lavabo - 1 bureau 	dont 1 avec 2 pcs entrée 1 entrée 1 entrée 2 entrée 2 , accessible depuis le corridor <i>guichet sur entrée 2</i> <i>accès depuis entrée 1 ou 2</i> <i>guichet sur entrée 2, lié avec autres bureaux</i> <i>accès depuis entrée 2</i> <i>accès depuis l'extérieur</i>
1 ETAGE	<ul style="list-style-type: none"> - cage d'escalier avec corridor - 1 WC - 1 cuisine - 1 grande salle 	1 lavabo dans le corridor <i>accès depuis corridor</i> <i>accès depuis corridor</i> <i>porte accès escalier secours</i>
COMBLES	<ul style="list-style-type: none"> - cage d'escalier avec corridor - 1 grand galetas séparé en 3 réduits 	plus utilisé, sert de galetas
ALENTOURS	Accès et places sud pour du parking - 1 moloque communal pour les poubelles	

La parcelle de forme triangulaire est le long de la route cantonale, d'un chemin communal et d'une parcelle privée. Le bâtiment tout en longueur longe la route cantonale. La parcelle sur 2 niveaux, séparé par un mur en béton, quelques marches d'escalier est principalement revêtue d'asphalte. A l'exception de la terrasse devant la façade au sud et ouest, les revêtements asphalte ont été refait il y a deux ans. Différentes entrées autour du bâtiment avec quelques marches.

2.2 Construction

	Année de construction	1880	<i>selon rapport de l'AIB</i>
	Transformations importantes	1967, 2012	
	Genre de construction	Massif en maçonnerie, plancher hourdis, bois	
	Eléments	Matériaux	Etat (bon- moyen - mauvais)
	Fondations	moellons	<i>moyen</i>
	Sous-sol	moellons ou brique crépis	<i>moyen</i>
	Dalles	hourdis et bois	<i>moyen</i>
	Façades	maçonnerie cépis	<i>moyen</i>
	Revêtements de façades	crépissage et peinture	<i>vétuste</i>
	Charpente	bois	<i>moyen</i>
	Toiture	sans isolation	<i>moyen</i>
	Couverture	tuiles	<i>moyen</i>
	Ferblanterie	cuirre	<i>bon</i>
	Avant-toit	bois	<i>vétuste</i>
	Fenêtres	bois (anciennes) PVC (nouvelles)	<i>moyen, vétuste</i>
	Fermetures	---	
	Électricité	installations vétustes	<i>moyen</i>
	Installation de chauffage	central au mazout	<i>moyen</i>
	Installations sanitaires	appareils blancs	<i>bon</i>
	Service d'eau chaude	boiler	<i>moyen</i>
	Ventilation	----	
	Ascenseur	----	
	Revêtements de sols	carrelage, vinyle, parquet, ciment dans dépôts	<i>moyen</i>
	Revêtements de parois	crépi, lambris	<i>moyen</i>
	Revêtements de plafonds	crépi, panneaux perforés	<i>moyen</i>



début milieu fin dépassé

2.3 Entretien à prévoir à court terme (1 an)

Travaux	-	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

(travaux d'entretien urgents, mais qui n'augmentent pas la valeur de rendement)

2.4 Entretien à prévoir à moyen terme (5 ans)

Travaux	- avant-toit, fenêtres, chauffage	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

(travaux de maintien de l'état, sans augmentation de la valeur de rendement)

2.5 Travaux de finitions

Travaux	-	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

(travaux nécessaires à la terminaison du bâtiment)

2.6 Impression générale

Situation	très bon	bon	satisfaisant	mauvais
Niveau de confort	très bon	bon	moyen	insuffisant
Etat de la construction	très bon	bon	moyen	mauvais
Valeur de marché	recherché	courant	objet spécial	vente difficile
Niveau d'occupation	complet	env. ¾	env. ½	¼ et moins

centre village

ancien bâtiments

Remarque	<p>Le bâtiment a été entretenu, 1 bain et 1 WC sont pratiquement neuf, néanmoins le bâtiment nécessite une remise au gout du jour, il n'est plus aux normes énergétiques, les revêtements intérieurs et extérieurs nécessitent d'être traités.</p> <p>Les locaux sont agréables et généreux, bien visible de par sa position le bâtiment peut recevoir différentes affectations.</p>
----------	---

3 Valeur de rendement (Ertragswert)

La valeur de rendement est celle obtenue par la capitalisation de la valeur locative par un taux de rendement couvrant les charges effectives. Par valeur locative, l'estimateur d'immeubles comprend la totalité des rendements bruts provenant de l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire ou par un tiers. (locaux loués ou non) On estime la valeur locative en prenant en considération les facteurs importants et des objets semblables. Elle correspond à la valeur qui pourrait être obtenue, dans des conditions normales, sur le marché libre en cas de nouvelle location. (Valeur usuelle locale ou sur le marché.) Le rendement locatif correspond, lui, aux loyers effectivement payés.

3.1 Revenu locatif net

Parties d'objet	Surfaces utiles (m ²)	Loyers actuels *	Prix annuel (Fr./m ²)	Loyers admis par l'expert	
REZ estimation	153		132	20 196.00	
1ER estimation	170		132	22 440.00	
Combles	119		15	1 785.00	
Sous-sol	105		30	3 150.00	
parking 14 PP à 50.-/mois				8 400.00	Fr./année
Total des surfaces utiles	547				Fr./année
Total annuel des loyers nets		0.00		55 971.00	m ²
					Fr./année

Les loyers sont calculés sur la base du niveau local des locations.

3.2 Taux de capitalisation

Total	7.25%
a.) Taux d'intérêt de base	2.00%
b.) Suppl. macro-localis.	2.35%
c.) Suppl. micro-localis.	0.08%
Taux net de capitalisation	4.43%
- Coûts d'exploitation	0.60%
- Entretien	0.43%
- Frais administr.	0.20%
- Risque locatif	0.09%
- Remise en état	1.50%
Total suppléments:	2.82%

3.3 Valeur de rendement effective

Fr.

(Locations annuelles actuelles, capitalisées.)

3.4 Valeur de rendement théorique

Fr.

772 014.00

(Locations annuelles admises par l'expert, capitalisées.)

4 Valeur réelle (Realwert)

(La valeur réelle se compose de la valeur intrinsèque des bâtiments, des aménagements extérieurs, des frais secondaires, ainsi que de la valeur du terrain.
La valeur intrinsèque d'un bâtiment équivaut à la valeur à neuf réduite de la dévalorisation due à l'âge.)

4.1 Volumes des bâtiments ou parties de bâtiment

	Volume SIA	Volume de l'assurance immobilière
Bâtiment total inclus les caves et galetas		2520 m ³
Totaux	0	2520 m ³

4.2 Valeurs à neuf

(Les prix au m³ tiennent compte du degré de confort et du standard réel de la construction.
La valeur à neuf n'est pas une valeur de reconstruction au standard du jour.)

CFC 2 Bâtiment

Bâtiment total inclus les caves et galetas	2520 m ³ à Fr.	Total Fr. <u>1 638 000.00</u>
--	---------------------------	-------------------------------

CFC 3 Equipements d'exploitation

Néant		Total Fr. <u>0.00</u>
-------	--	-----------------------

CFC 4 Arentours

Estimation		Total Fr. <u>130 000.00</u>
------------	--	-----------------------------

CFC 5 Frais

(En pour cent sur CFC 2,3,4)

5 %	Total Fr. <u>88 400.00</u>
-----	----------------------------

Total des valeurs à neuf	Fr. <u>1 856 400.00</u>
---------------------------------	--------------------------------

4.3 Dépréciation technique due à l'âge

(Il s'agit d'une diminution de la valeur à neuf due à l'âge, à des défauts de construction ou des dommages à la construction. L'âge moyen est exprimé en % de la durée de vie totale)

A) Bâtiment + Frais (cfc 2 et 5)

Age économique moyen	78%	
Pourcentage de dépréciation	72%	
(Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)		

Dépréciation

Fr. **fr. -1 243 008.00**

B) Equipements d'exploitation

Age économique moyen	0%	
Pourcentage de dépréciation	0%	
(Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)		

Dépréciation

Fr. **0.00**

C) Alentours

Age économique moyen	30%	
Pourcentage de dépréciation	21%	
(Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)		

Dépréciation

Fr. **-27 430.00**

Total des dépréciations (vétusté) Fr. **fr. -1 270 438.00**

4.4 Valeur intrinsèque

(Zustandwert oder Zeitbauwert)

(La valeur intrinsèque correspond à la valeur à neuf des bâtiments ou constructions moins la dépréciation, vétusté, due à l'âge, y compris une part des frais secondaires, mais sans le terrain)

Valeur intrinsèqueFr. **585 962.00**

4.5 Terrain, CFC 0

(Calcul de la valeur relative, selon la méthode des classes de situation.)

Classe de situation

Localisation	4.00
Utilisation	6.00
Situation	4.50
Accès / viabilité	3.00
Situation du marché	3.00
Moyenne	4.10
Pondération régionale	-0.5

(Selon tableaux "AEC - Traité d'estimation")

3.6

(la classe 1 correspond à 6.25%)

Valeur à neuf (cfc 2, 3, 4,5) en %

(en francs :)

100%1 856 400.00 pour 950.00 m²**Valeur relative du terrain en Fr.**

(= la valeur à neuf divisée par son pourcentage et multiplié par le pourcentage de valeur relative du terrain)

Fr. 318 240.00= 335.00 /m²**Valeur de terrain retenue****180.00** Fr./m² soitFr. **171 000.00****4 Valeur réelle**Fr. **756 962.00**

5 Valeur retenue

(La valeur retenue, soit la valeur réelle ou la valeur de rendement, est choisie en fonction du genre d'immeuble. La pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle ne correspond plus aux standards définis par la surveillance des banques.

(La pondération tient compte du genre de bâtiment et de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur réelle)

5.1 Choix de la valeur retenue

Valeur de rendement (3)

Fr. 772 014.00

Valeur réelle (4)

Fr. 756 962.00

Valeur retenue en tenant compte :

du caractère de l'immeuble, de son affectation

Valeur de rendement

1 x Fr. 772 014.00

Valeur réelle

0 x Fr. 0.00

Fr. 772 014.00

Divisé par : 1 = Fr. 772 014.00

5.2 Déductions

(Les déductions faites ci-après sont les coûts de travaux d'entretien urgents ou de remplacements d'éléments dont l'âge économique est dépassé et qui n'augmentent pas la valeur de rendement)

Travaux d'entretien à court terme

Fr. 0.00

(Voir point 2.3)

Provisions courues

= Fr. -198 119

(Depuis la dernière rénovation/Achèvement de l'immeuble, pour bâtiment de rendement uniquement)

18 ans
2.50% taux d'intérêt
8850 provisions annuelles

Travaux de finition

Fr. 0.00

(point 2.5 , pour bâtiments non terminés)

5.3 Suppléments

Terrain supplémentaire

0 m² à Fr. 0 = Fr. 0.00

(Prix de comparaison selon utilisation possible, voir plan de situation)

5.0 Valeur retenue

Fr. 573 895.00

6 Valeur vénale (Verkehrswert)

(Le mot valeur vénale n'a de sens que si il est associé au but fixé pour l'estimation de cette valeur. Ex. valeur vénale pour une vente de gré à gré ou libre, pour une réalisation forcée, pour l'obtention d'un crédit, pour l'analyse d'une situation bancaire, etc ...

La valeur vénale est estimée à partir de la valeur moyenne. Elle prend en compte des éléments qui n'apparaissent pas dans les calculassions de la valeur moyenne. Ces critères de corrections doivent apparaître clairement dans l'estimation.

Trois niveaux de valeur sont en principe donnés.

1) **valeur vénale de continuité** (continuation de l'exploitation) qui correspond en principe à la valeur moyenne.

2) **valeur vénale actuelle** (valeur de marché) qui tient compte de l'offre et de la demande momentanée pour une vente de gré à gré

3) **valeur vénale pour une vente forcée** (généralement vente publique) qui correspond à la valeur d'une réalisation forcée à court terme et à tout prix

6.1 Valeur vénale de continuité

(valeur vénale de continuation de

Critères de jugement

- + **Bonne situation, le long de la route pour être visible**
- + **parcelle avec places de parking**
- + **différentes affectations possibles dans cette zone**
- **bâtiment à remettre aux normes énergétique**
- **rez-de-chaussée surélevé pas d'accès de déchargement dans le bâtiment**
- **1er étage 1 grand espace accès par escalier**

Valeur vénale de continuité

Fr. 575 000.00

La valeur de continuité correspond dans ce cas à

6.2 Valeur vénale actuelle

(valeur de marché)

Critères de jugement

- + **Objet spécial**
- **nécessite des travaux pour changement d'affectation**

Valeur vénale actuelle

Fr. 575 000.00

La valeur de marché correspond dans ce cas à

7 Remarques finales

7.1 Rendement brut

Valeur locative	Selon loyers actuels #REF!	Selon loyers admis par l'expert 55 971.00
A) rendement brut sur la valeur vénale (rendement brut usuel, terme utilisé sur le marché)		
Valeur vénale actuelle Taux de rendement brut (Brutto - Rendite)	575 000.00 #REF!	575 000.00 9.7%
(C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur vénale actuelle, exprimé en pourcent.)		
B) rendement brut sur la valeur réelle (selon l'art. 269 CO qui parle alors de prix de revient, qui est pour des anciens bâtiments la valeur réelle)	(C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur réelle de l'immeuble, exprimé en pourcent. Normalement entre 2.5 à 3 % plus haut que le taux de la première hypothèque, suppl. acceptés par les tribunaux en cas de litiges sur les loyers)	
Valeur réelle Taux de rendement brut	756 962.00 #REF!	756 962.00 7.4%
(Il ne faut pas confondre le rendement brut avec le rendement net qui est lui ; le rapport entre les revenus nets, après déduction de toutes les charges sur les loyers nets, et l'investissement privé; soit les fonds propres.)		

7.2 Remarques générales

- *Le bâtiment n'a pas eu de rénovations importantes, excepté les installations pour l'école à journée continue soit les WC, douche, cuisine et un peu de peinture*
- *Le bâtiment ne correspond plus aux normes énergétique*
- *Le moloque communale pour les poubelles est installé sur la parcelle, une servitude ou autre inscription devra être faite, les couts du moloque n'ont pas été pris en compte*
- *Pour améliorer le rendement, il faudrait rénover le bâtiment*
- *La parcelle est un site pollué selon les cartes du canton de Berne, une mise au clair devra être faite avant la vente, l'assainissement éventuel devra être effectué.*
- *Cet objet a été calculé sur la valeur de rendement admis par l'expert*
- *Le prix de vente se situe entre 550'000.- et 600'000.-*

