

De : Rechsteiner Marcel Marcel.Rechsteiner@villeneuve.ch
Objet : TR: Préavis 2-3/24 - Question complémentaire
Date : 11 juin 2024 à 09:43:42
À : Maxime Crisinel maxime.crisinel@gmail.com

Bonjour M. Crisinel,

Ci-joint les réponses de M. Ganty à vos questions, je vous souhaite bonne réception et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Salutation,

Marcel Rechsteiner
Municipal de Villeneuve

*Nouvelles constructions scolaires et parascolaires (membre CoDir de l'ASPIHL)
Domaines et Bâtiments – Centre d'activités – Sociétés locales – Sport
Service de secours*

Tél. direct [021 967 07 05](tel:0219670705) / villeneuve.ch

De : Louis Ganty - Vago experts Immobiliers SA <louis.ganty@vago-mattenberger.ch>
Envoyé : lundi, 10 juin 2024 15:43
À : Rechsteiner Marcel <Marcel.Rechsteiner@villeneuve.ch>
Objet : RE: Préavis 2-3/24 - Question complémentaire

Cher Monsieur,

Pour faire suite à votre demande et à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous fais parvenir comme convenu une réponse par retour de courriel.
Nous comprenons les questions posées par le CODIR et vous répondons comme suit :

Valeur d'un terrain

Il n'est pas envisageable de comparer la valeur d'un terrain de 717 m² bâti sur 3 niveaux, avec un IOS de 100% avec tout autre terrain constructible, pour lequel des distances aux limites sont à respecter.

En effet, en admettant une distance aux limites de 6 mètres, la surface de la parcelle serait sans doute plus du double.

A titre d'exemple, un bâtiment de 717 m² (admis 35.85 x 20.00) nécessiterait un terrain de 47,85 x 32.00 (1'531 m²), soit effectivement plus du double ou un IOS de 0.468

Par ailleurs, la valeur d'un terrain permettant la construction de deux niveaux, n'est pas la même que celle du même terrain permettant trois niveaux (avec un IOS égal).

Pour remédier à toutes ces particularités, nous calculons la valeur du terrain par l'incidence foncière, en fonction de la SPd, dont la définition est la suivante et figure dans notre rapport :

« 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 pavillon 24, nous admettons une incidence foncière moyenne de fr. 575.-/m2 de SPd (bâtiment de 3 niveaux) et de fr. 600.-/m2 de SPd pour le pavillon 21 (bâtiment de 2 niveaux).

Taux de conversion

Le taux tient compte dans une certaine mesure des taux hypothécaires, de l'affectation, du contexte, de l'incidence foncière, etc.

Il peut très bien se situer au-dessus (en général de l'ordre de 4%) ou au-dessous, jusqu'à 3% sans problème, notamment pour des collectivités.

Nous avons admis un taux objectif moyen de 3,5%, du fait aussi d'une incidence foncière raisonnable.

Le taux de conversion de 3,5% est identique pour tous les immeubles, compte tenu du contexte d'utilité publique.

Un taux inférieur conduirait à une redevance plus avantageuse pour le superficiaire.

Avec une incidence foncière de fr. 575.-/m2 en moyenne, cela correspond à une location du terrain de fr.20.12/m2, par m2 de SPd et fr. 23.60 par m2 de SUP (ratio SUP/SPd de 85%), soit une incidence foncière de l'ordre de 10% de la valeur locative totale.

Avec une incidence foncière de fr. 600.-/m2 en moyenne, cela correspond à une location du terrain de fr.21.--/m2, de SPd et fr. 24,70 par m2 de SUP (ratio SUP/SPd de 85%), soit une incidence foncière de l'ordre de 10% de la valeur locative totale.

J'espère que ces quelques lignes suffiront à expliquer que la valeur d'un terrain est directement liée à ce que l'on peut faire dessus.

Pour le Pavillon 24, il s'agit d'un « terrain » avec un IUS de 3.0.

L'IUS est de 2.0 pour le terrain accueillant le pavillon 21.

L'acte du DDP pourrait mentionner que la redevance est susceptible d'être adaptée en cas d'augmentation de la SPd (surélévation) sur la base d'une incidence foncière de fr. 550.-/m2, indexée.

Je reste à votre disposition et vous souhaite une bonne fin de journée.

Avec mes meilleures salutations

Louis Ganty

Directeur

Expert en estimations immobilières
avec brevet fédéral



[Av. Alexandre-Vinet 19](#)

[1004 Lausanne](#)

[021 923 07 89](#)

www.vago-mattenberger.ch

De : Rechsteiner Marcel <Marcel.Rechsteiner@villeneuve.ch>

Envoyé : jeudi, 6 juin 2024 12:20

À : Louis Ganty - Vago experts Immobiliers SA <louis.ganty@vago-mattenberger.ch>

Objet : TR: Préavis 2-3/24 - Question complémentaire

Bonjour Monsieur Ganty,

Je me permets de revenir vers vous, concernant les DDP des pavillons 21 et 24. J'ai eu une séance concernant ces 2 préavis avec la commission de Gestion et Finance, ainsi que la commission ad'hoc de l'ASPIHL chargé à rapporter sur ces préavis. Ils avaient quelques questions très techniques que je n'ai pas pu y répondre. Vous trouvez leurs questions ci-dessous de façon surlignée. Je vous prie d'y répondre, comme expert en la matière.

Je reste, bien évidemment à votre disposition pour tout complément d'information.

Sincères salutations,

Marcel Rechsteiner

Municipal de Villeneuve

Nouvelles constructions scolaires et parascolaires (membre CoDir de l'ASPIHL)