



MUNICIPALITE

PREAVIS N°12/2025 AU CONSEIL COMMUNAL

Demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places située rue de la Valsainte 3-5 comprenant du mobilier et des équipements mobiles

Commissions	Date	Lieu
Ad hoc	Me. 9 avril 2025 à 18h30	Salle CC
COFI - Finances	Me 19 mars 2025 à 18h15	Salle CC
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 20 mars 2025 à 18h30	HDV - Salle 6

Table des matières

1.	BASES LEGALES APPLICABLES	1
2.	OBJET	1
3.	PREAMBULE	1
3.1.	Liste d'attente.....	1
3.2.	Evolution démographique, taux de couverture et plan de développement.....	2
4.	MICROSITUATION	5
5.	PROJET	6
5.1.	Projet général.....	6
5.2.	Structure d'accueil préscolaire.....	7
6.	ESTIMATION DE LA VALEUR DE LA STRUCTURE	9
7.	MODELE D'ACQUISITION ET MODALITES	10
8.	MARCHE PUBLIC	10
9.	CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	10
10.	ASPECTS FINANCIERS	11
10.1.	Récapitulatif des dépenses prévues.....	11
10.2.	Subventions.....	12
10.3.	Plan des investissements.....	12
10.4.	Financement.....	12
10.5.	Amortissements.....	13
10.6.	Ressources et frais d'exploitation.....	13
10.7.	Prélèvements sur fonds.....	14
11.	ASPECTS DE DURABILITE	14
11.1.	Dimension sociale.....	14
11.2.	Economique.....	15
11.3.	Environnement.....	15
12.	CONCLUSION	15

Vevey, le 17 mars 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. BASES LEGALES APPLICABLES

Conformément à l'art. 20, chiffre 5 du Règlement du Conseil communal, le Conseil délibère sur « *l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières.* ».

Le présent préavis portant sur une demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places finie, mobilier et équipements mobiles inclus, excédant la limite de l'autorisation générale de statuer de la Municipalité, il revient au Conseil communal de délibérer sur l'acquisition de cette structure.

Pour rappel, le préavis 29/2021 « *Autorisations générales et compétences financières accordées à la Municipalité pour la législature 2021-2026* », accepté le 11 novembre 2021 par le Conseil communal, prévoit que « *la Municipalité peut statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, ainsi que sur l'octroi de prêts jusqu'à concurrence de CHF 200'000.— par cas, charges éventuelles comprises* ».

2. OBJET

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de CHF 6'314'000.— et l'autorisation d'acquérir une structure d'accueil préscolaire de 44 places sise dans l'immeuble rue de la Valsainte 3-5, y compris son mobilier et ses équipements mobiles.

Ce crédit permettra d'acquérir deux étages entièrement équipés pour la somme de CHF 5'700'000.—. Il conviendra d'ajouter à ce montant les dépenses du compte d'attente 9170.257.02 ouvert pour la pré-étude de CHF 45'000.— (C03/2024) et le financement des frais d'acquisition (frais de notaire, émoluments légaux et taxes), devisés à CHF 114'000.—. Un montant de CHF 75'000.— pour des ressources externes est également sollicité au titre de crédit d'investissement.

A ces montants s'ajoute un crédit d'investissement pour l'achat de mobilier et d'équipements mobiles estimé à CHF 280'000.—.

Un montant de CHF 100'000.— de prestations propres est également prévu.

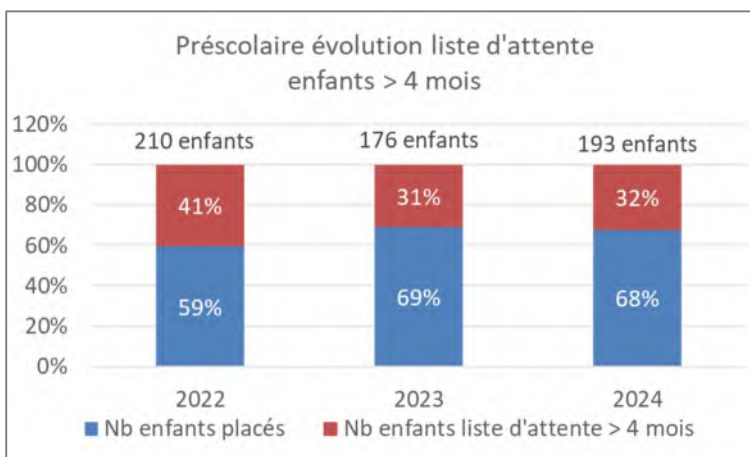
3. PREAMBULE

3.1. Liste d'attente

Le manque de places en accueil préscolaire, i.e. pour les enfants de 4 mois à l'âge d'entrée à l'école obligatoire, est un fait avéré auquel la Ville fait face depuis de nombreuses années, au même titre que les communes de la région.

S'agissant de la liste d'attente, le Réseau VV comptabilisait, au 31.12.2024, 263 demandes de parents pour une place en préscolaire alors que 407 enfants bénéficiaient déjà d'un placement dans l'une des cinq structures du Réseau¹. La durée d'attente moyenne dès l'inscription, à savoir dès 3 mois de grossesse, variait cependant toujours entre 12 et 18 mois pour une place en nurserie, selon le nombre de jours de placement requis. Rapportés aux enfants âgés de 4 mois, ce sont 193 enfants pour lesquels aucune solution de placement n'était identifiée (ou des solutions très partielles) dans notre Réseau fin 2024. Bien qu'arrivées au terme du délai de congé maternité de la mère, les familles doivent aujourd'hui encore attendre en moyenne 8 mois pour espérer avoir une place dans l'une ou l'autre de nos structures.

A titre d'information, la part d'enfants en attente d'une place a toutefois baissé suite à la sortie de la Ville du Réseau REVE, passant de 41% d'enfants en attente d'une place à 32% aujourd'hui (voir histogramme ci-contre). En créant son propre Réseau, Vevey a ainsi pu réduire quelque peu la pression (- 9 points).



Si la perte de 44 places suite à la fermeture de la structure d'accueil préscolaire Les Petits Pois en février 2019 a pu être atténuée avec la sortie

de Vevey de l'ancien Réseau REVE, avec la reprise de places préalablement occupées par les enfants des autres communes membres et celles du Cercle de Corsier notamment, celle-ci n'a toutefois pas permis de répondre complètement, bien au contraire, aux demandes toujours soutenues des parents, et pour cause : aucune place n'a été créée à Vevey depuis l'ouverture de la structure préscolaire Les Ateliers (66 places) en 2012.

Les ajustements exigés par le canton ont même augmenté la pression sur le dispositif puisqu'à la rentrée 2024, la Ville a été contrainte de supprimer 4 places en nurserie dans la structure La Barcarolle et 3 places dans le groupe des moyens aux Marionnettes. En cause, la vétusté des locaux pour lesquels un plan de rénovation interviendra entre 2027 et 2029, avec la création d'une structure dévolue en priorité à la rénovation de ces structures : l'immeuble Moulins 11, acquis par la Ville en 2024, et validé par le Conseil communal dans sa séance du 14 mars 2024.

3.2. Evolution démographique, taux de couverture et plan de développement

3.2.1. Evolution démographique

Une analyse plus fine de l'évolution des besoins à Vevey a également été portée par FAM lors du dépôt du renouvellement du dossier de reconnaissance du Réseau VV en mai 2024. Ce dossier se rapporte à la période 2025-2030 de l'activité du Réseau ; un plan de développement des places accompagnait son dossier pour la Fondation cantonale d'accueil de jour des enfants (FAJE).

Le croisement des données démographiques issues de StatVd - actualisées à la réalité de 2023 et celles fournies par le Service Urbanisme et Mobilité (URB) - a permis d'enrichir l'analyse et d'aboutir à une cohérence entre les deux sources quant à l'évolution du nombre d'enfants de 0 à 11 ans. La courbe de croissance de cette population est toutefois restée la même que celle identifiée par StatVd et son scénario moyen de 2021 ; seule la valeur de départ (année 2023)

¹ 4 structures communales : Ateliers (66 places), Barcarolle (33 places), Cèdres (56 places) et Marionnettes (88 places) et 1 structure associative : Les Galopins (14 places)

a été adaptée sur la base du nombre d'enfants par catégories d'âges réellement enregistrés à Vevey au 31 décembre 2023.

La projection démographique, dans le graphique ci-dessous, montre une augmentation de la population de 0 à 4 ans d'une trentaine d'enfants entre 2023 à 2030 et d'une cinquantaine si celle-ci est portée à 2035. Si ces chiffres paraissent bas, il convient de les mettre en perspective avec les 263 enfants en attente de places aujourd'hui déjà. Par ailleurs, ces chiffres ne prennent pas en compte les potentiels flux de populations lié aux conditions géopolitiques et climatiques, ni l'évolution de la société en termes de besoins financiers nécessitant aux parents d'avoir tous les deux une activité professionnelle, et les besoins accrus en place exprimés par des familles monoparentales, en augmentation également à Vevey.

Evolution démographique Réseau VV - Taux de couverture	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nbre d'enfants en âge préscolaire	874	861	794	798	795	801	804	811	815	818	825	828	835	841	843	847
Offre préscolaire collectif (en places)	264	264	264	264	257	257	257	301	301	356	356	356	356	356	356	356
Taux de couverture (en %)	30.2	30.7	33.2	33.1	32.3	32.1	32.0	37.1	36.9	43.5	43.2	43.0	42.6	42.3	42.2	42.0
<i>Equivalent places selon taux de couverture FAJE à 38.5 %</i>				307	306	308	310	312	314	315	318	319	321	324	325	326
<i>Equivalent places selon aux de couverture FAJE à 44.5%</i>				355	354	356	358	361	363	364	367	368	372	374	375	377

3.2.2. Taux de couverture

Dans le cadre du processus de reconnaissance 2025-2030 des réseaux d'accueil de jour, la FAJE a établi des objectifs en matière de création de places afin de répondre aux besoins de conciliation vie professionnelle et vie familiale des parents.

Cette cible est fondée sur la base d'un taux de couverture des besoins des familles. Ce taux, qui représente en pourcent le nombre de places à plein temps disponibles dans un Réseau rapporté au nombre d'enfants dans la région couverte par le Réseau, constitue un indicateur plus fiable des besoins.

S'agissant du Réseau Vevey et de l'accueil collectif préscolaire, la FAJE a assigné une valeur cible de 44.5%, ajustée à 38.5 % d'ici à 2030 ; cet ajustement, accordé à tous les réseaux, a pour objectif de permettre aux financeurs de planifier la création de places.

Ce taux de 38.5%, calculé pour notre Ville sur la base des besoins des familles, nécessiterait d'offrir théoriquement 318 places d'ici à 2030 contre 257 actuellement, soit 61 places de plus.

Rapporté à la cible pleine fixée par la FAJE (44.5%), valeur qui correspond plus exactement aux besoins des familles, ce delta impliquerait alors la création de 110 places supplémentaires d'ici à 2030 et 120 d'ici à 2035.

3.2.3. Plan de développement

Dans le cadre de la reconnaissance du Réseau, FAM a soumis un plan de développement qui indiquait la possibilité de créer une structure de 44 places dès 2026, puis une deuxième de 88 places à partir de 2031. En ce qui concerne la première structure, le Service avait déjà identifié des pistes, dont l'une fait l'objet du présent préavis.

En ce qui concerne les 88 autres places, il s'agissait de la structure d'accueil préscolaire qui prendra ses quartiers dans l'immeuble acquis par la Ville à la Rue des Moulins 11. Cette structure est destinée dans un premier temps à accueillir les enfants des Marionnettes (88 places) dans le cadre de la rénovation de cet immeuble, planifiée entre 2027 et 2029. Dans un deuxième temps, elle accueillera les enfants de la structure la Barcarolle (33 places).

En effet, avec deux nouvelles structures, la Ville proposerait en 2029 déjà 99² nouvelles places en accueil préscolaire. Passant de 257 places à 356 places, le taux de couverture des besoins atteindrait 43.5%, soit 1 point en dessous de la cible haute de la FAJE. Le tableau présenté ci-dessus, sous point 3.2.1, précise ces différents chiffres.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des places disponibles pour le Réseau VV d'ici à 2031, avec la potentielle acquisition de la Valsainte et la création de la structure des Moulins 11, mais sans les places de la Barcarolle, i.e. sans la rénovation de cet immeuble.

Structures Réseau VV	Evolution places accueil préscolaire						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Barcarolle	33	33	33	33	Fermeture -33		0
Marionnettes	88	88	Rénovation -88		88	88	88
Valsainte	Construction		44	44	44	44	44
Moulins 11	Construction		88	88	88	88	88
Ateliers	66	66	66	66	66	66	66
Cèdres	56	56	56	56	56	56	56
Galopins	14	14	14	14	14	14	14
Total places	257	257	301	301	356	356	356
Niles places	0	0	+ 44	+ 44	+ 99	+ 99	+ 99

3.2.4. Recherche de solutions

Face aux attentes en matière d'accueil préscolaire, la Municipalité a alors décidé, dans sa séance du 11 septembre 2023, de faire de la création de 44 nouvelles places d'accueil préscolaire une priorité stratégique à réaliser avant la fin de la présente législature.

Suite à cette décision, un comité de pilotage interservices (FAM/URB/BAT) s'est réuni en octobre 2023 pour identifier les sites disponibles pour la construction d'une nouvelle structure ou toute autre opportunité.

Deux sites ont fait l'objet d'une analyse : la parcelle 942 (UAP Crédeiles) et la parcelle 1343 (Pavillons scolaires Prairie). Les problématiques rencontrées pour ces deux parcelles étaient les suivantes : (1) déjà construites, elles nécessitaient une démolition et une reconstruction dans des gabarits différents, occasionnant des démarches administratives complexes et potentiellement longues en cas d'opposition ; (2) les deux sites étant en exploitation, il aurait fallu trouver des solutions alternatives et provisoires durant la période des travaux pour garantir l'accueil des élèves, solutions très onéreuses.

Dans le courant du printemps 2023, URB a été approché par le bureau Rapin Saiz Architectes³ dans le cadre d'une démarche de revalorisation de la parcelle 726 (Rue de la Valsainte 3-5) assortie d'une demande de permis de construire.

² 44 places avec le projet Valsainte s'il est validé, et 88 places aux Moulins, moins les 33 occupées par les enfants de La Barcarolle (55 places), soit au total 99 places.

³ Le bureau Rapin Saiz Architectes est engagé par le propriétaire de la parcelle 726 pour y réaliser le projet de valorisation.

Lors de ces échanges, URB a informé ce bureau de la recherche de locaux par la Ville pour y développer une structure d'accueil préscolaire. Des discussions préalables menées entre URB, FAM et l'architecte ont alors abouti à une entrée en matière du propriétaire pour analyser la possibilité d'intégrer une structure au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble à rénover. Il importe de relever que la création d'une structure d'accueil communale et d'utilité publique dans cet immeuble a l'avantage d'offrir au propriétaire une meilleure valorisation de son bien.



La perspective de l'acquisition de locaux par la Ville de Vevey dans le cadre d'une propriété par étages à constituer est alors évoquée. L'ouverture d'un compte d'attente de CHF 45'000.— inscrit au bilan de la Ville a permis de mener une étude de faisabilité.

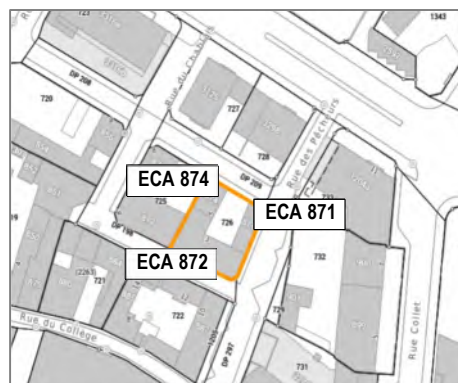
Les résultats de cette étude, réalisée entre mars et mai 2024 par le bureau Rapin Saiz, mandaté par FAM (voir descriptif de construction, annexe 1) a conclu à la possibilité d'intégrer une structure d'accueil préscolaire de 44 places, sur deux étages, selon le programme défini par FAM, en accord avec l'autorité cantonale chargée de délivrer les autorisations d'exploiter, le Service cantonal d'accueil de jour des enfants (SCAJE, ex OAJE).

Entre juin et août 2024, une analyse de la valeur d'opportunité d'acquisition⁴ de deux niveaux aménagés dans le bâtiment restructuré a ainsi été portée à la demande de FAM sur la parcelle.

4. MICROSITUATION

Le bien-fonds (parcelle 726) se trouve dans le quartier de la Valsainte, quartier central et fortement urbanisé. Sis Rue de la Valsainte 3-5, il est bordé à l'est par la rue des Pêcheurs et au sud par la rue du Chablais.

La parcelle d'une surface de 509 m² au sol est aujourd'hui occupée par trois bâtiments (voir ci-contre) construits au début de XX^e siècle avec une cour donnant sur la Rue de la Valsainte. De constructions vétustes, les bâtiments accueillait jusqu'à peu des logements, des ateliers et des surfaces de stockage. Pour information, le petit bâtiment, sis à l'angle rue des Pêcheurs et rue de la Valsainte a été démoli courant 2024 par le propriétaire. Quelques détails ci-après :



- Le bâtiment ECA 871 (note 6 au recensement architectural⁵), d'une surface de 71 m² au sol était occupé par des garages (3 box) et de dépôts répartis sur 2 niveaux, y compris le sous-sol.
- Le bâtiment ECA 872 (note 6 au recensement architectural), de 234 m² de surface au sol dont 42 m² d'annexe, comprend 5 niveaux, y.c. les combles et le sous-sol. Des logements aux étages et un atelier de mécanique au rez-de-chaussée constituaient l'ensemble.

⁴ Selon l'expertise rendue, la valeur d'opportunité se définit comme le prix maximum auquel la mandante [la Ville de Vevey] devrait acheter cette partie de bâtiment en fonction de ce projet. La valeur est définie par comparaison avec un projet alternatif de même volume que pourrait réaliser la mandante dans le même quartier. Elle répond à la question : à partir de quel prix la mandante aurait un intérêt supérieur à réaliser un projet alternatif. La valeur d'opportunité diffère de la valeur vénale qui est une valeur de marché définie par la nature de l'objet.

⁵ note *6*: objet sans intérêt

- Le bâtiment ECA 874 (note 6 au recensement architectural), de 75 m² de surface au sol, comprend 4 niveaux y.c. sous-sol. Il y avait là également des logements aux étages et un dépôt de peinture au rez-de-chaussée.

Située dans un « tissu contigu de la vieille ville et des faubourgs », la rue de la Valsainte est emblématique d'un quartier historique de la Ville. La parcelle se trouve en zone II « habitation, commerce et administration ». Le centre-ville et le lac sont facilement accessibles à pied.

Avec le premier réaménagement des rues du Collège et Sainte-Claire, la pacification des accès à ce quartier, intégrante de la stratégie du Plan directeur communal, prévoit à terme une réduction de l'emprise du trafic automobile, avec un accent porté sur la mobilité douce (piétons et vélos). Aucune place dépose-minute n'est ainsi prévue à proximité immédiate de la future structure, l'ambition étant de favoriser l'accès des familles à la structure en mobilité douce.

Dans sa volonté de participer à la sauvegarde du patrimoine bâti, et au développement de la partie est de la Ville, les enjeux de ce type de quartier sont liés à la préservation de sa valeur d'ensemble et au maintien, voire au déploiement d'activités de proximité. La création d'une structure d'accueil dans ce quartier contribuerait à une couverture intelligente des besoins dans un secteur de la Ville actuellement sans aucune offre de places en accueil préscolaire.

5. PROJET

5.1. Projet général

S'agissant du bâtiment, le propriétaire prévoit de procéder à des rénovations majeures et à une surélévation pour y intégrer dix logements (LOG) ainsi qu'une structure d'accueil de 44 places (GAR) réparties comme suit :

	871	872	874
Sous-sol	LOG-Caves	GAR-Stock cuisine	GAR-Technique
RDC	GAR-Local poussettes LOG-Local vélos	GAR-Hall entrée, Cuisine, Personnel	GAR-Nurserie
R+1	LOG-Terrasse ext	GAR-Réfectoires, Moyens, Sanitaires adultes, Vestiaires/circulation	GAR-Trotteur 61m ²
R+2		LOG Appartements 3x	LOG Appartement 1x LOG Terrasse
R+3		LOG Appartements 3x	
Combles		LOG Appartement 3x	
Extérieurs	GAR-Porches 14.7m ² et GAR-Cour 81.1m ²		

5.1.1. Permis

Le projet est au bénéfice d'une première autorisation de « transformations et assainissement thermique des bâtiments ECA 871, 872, et 874 – surélévation des combles du bâtiment ECA 872 » N°6848 délivrée par la commune le 27 février 2023. Ce permis de construire comprend notamment :

- La transformation et la surélévation du bâtiment 872 pour accueillir un local technique au sous-sol, des dépôts au rdc, 11 logements au 1er, 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que des galetas aux combles.

- La transformation du bâtiment 874 pour accueillir différents locaux secondaires au rdc et 2 logements répartis au 1^{er} et 2^{ème} étage.
- La démolition partielle et reconstruction du bâtiment 871 en dépôt au rez-de-chaussée et caves au sous-sol.
- La construction d'une coursive extérieure avec une circulation horizontale et un ascenseur.

Une mise à l'enquête complémentaire N°CAMAC 235080 a été déposée le 09 août 2024. Celle-ci comprend notamment la structure d'accueil et l'aménagement de trois nouveaux logements dans les galetas, comme décrit sous point 5.1 supra.

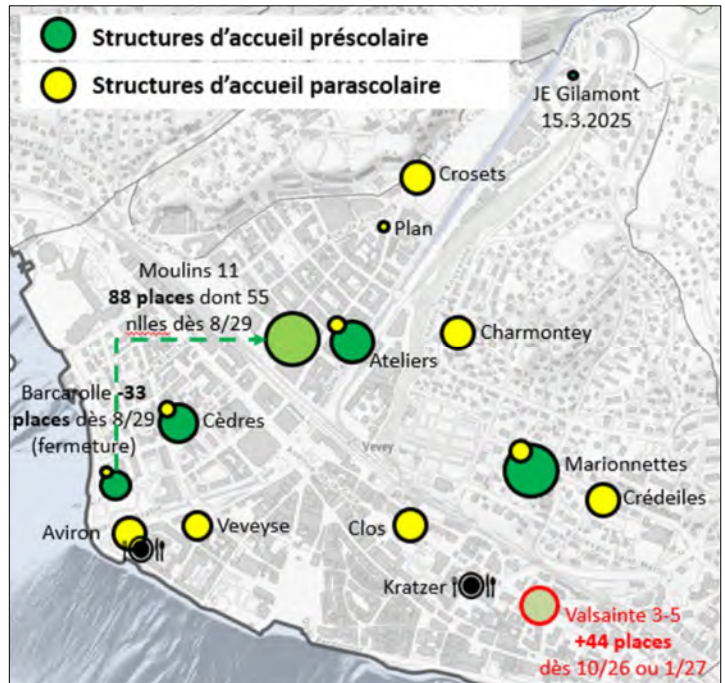
5.1.2. Standard énergétique et écologique

Tous les matériaux sont choisis selon leur écobilan en évitant les composants synthétiques, l'isolation naturelle en chaux-chanvre et les vernis sans solvant. Les bois sont labélisés suisses ou européens.

5.2. Structure d'accueil préscolaire

Avec la fermeture de la structure d'accueil des Petits Pois en 2019, la Ville a perdu 44 places à l'est de son territoire. L'acquisition d'une structure dans l'immeuble sis rue de la Valsainte 3-5 permettrait de retrouver une meilleure répartition territoriale des places, comme l'illustre le croquis ci-contre (site d'accueil préscolaire en vert).

Le projet tel que présenté fait suite à l'étude de faisabilité mandatée par FAM en 2024 auprès du bureau d'architecte Rapin Saiz, de Vevey et les séances de groupes de travail avec l'inspectrice du SCAJE. Le descriptif de construction qui s'en est suivi dresse la disposition des surfaces sur deux étages pour l'exploitation d'une structure d'accueil préscolaire.



5.2.1. Organisation intérieure

L'organisation des espaces et les aménagements a été définie dans le cadre de groupes de travail avec les directions de structures d'accueil de la Ville notamment. Ce descriptif reflète ainsi les besoins tels qu'exprimés sur la base de l'expertise de professionnels de l'enfance et les directives cantonales pour l'accueil collectif de jour des enfants et son cadre de référence. Le descriptif a ensuite été soumis au SCAJE qui l'a validé.

Construite sur deux étages et sur une surface intérieure totale de 622.70 m², avec un espace extérieur végétalisé de 81.1 m², le projet comprendrait les affectations suivantes :

Affectation	Places	Age	Localisation	Surface
– Nurserie	10	4 mois -18/24 mois	Rez	59.20 m ²
– Trotteurs	14	18/24 mois à 30/36 mois	1 ^{er} étage	60.70 m ²
– Moyens	20	30/36 mois à l'âge scolaire	1 ^{er} étage	93.50 m ²
– Réfectoire enfants	40	Trotteurs - Moyens	1 ^{er} étage	53.00 m ²
– Accueil et espace du personnel			Rez	82.00 m ²
– Cuisine			Rez	87.00 m ²
– Locaux technique, poussettes, hall, buanderie, vestiaires			Rez + 1 ^{er} étage	187.30 m ²
– Aire de jeux protégée			Rez	14.70 m ²
– Entrée et espace de jeux				81.1 m ²

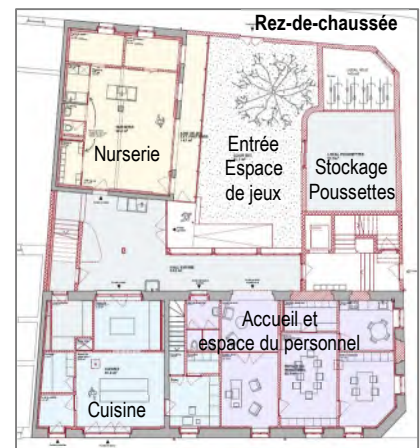
Chaque étage serait également aménagé avec des sanitaires, des zones de changes pour les enfants, des cuisinettes, des vestiaires et des espaces de rangements notamment, en conformité avec les directives et exigences cantonales. Le descriptif de construction annexé (annexe 1) présente plus précisément le projet.

• Rez-de-chaussée

D'entente avec le Service cantonal d'accueil de jour des enfants (SCAJE), le rez-de-chaussée sera aménagé pour accueillir les bébés, avec une aire de jeux extérieure dédiée et protégée comme résumé ci-contre. Les locaux du personnel (bureaux, espace de travail, accueil, etc.) et des vestiaires avec WC pour adultes y seront également installés. Une cuisine de production et ses locaux annexes compléteront la configuration des lieux.

La cour intérieure de l'immeuble, qui sera également le principal accès à la structure, comprendra deux espaces :

- 1 espace dédié à la nurserie, et
- 1 surface plus grande, sécurisée par un portail, qui fera office d'entrée à la structure et d'espace de jeux pour les enfants.



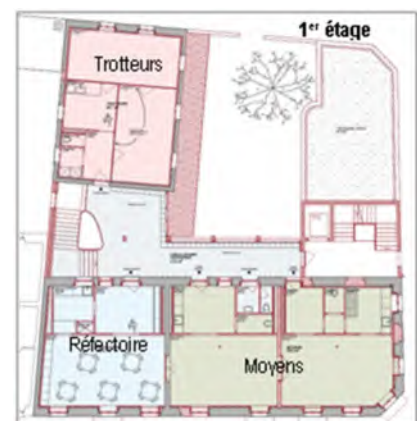
Il est prévu de créer une cuisine de production pour les repas des enfants et du personnel de la structure et des livraisons complémentaires auprès des réfectoires et des unités d'accueil pour écoliers qui sont actuellement fournies par la cuisine de la Fondation Beau-Séjour. Un accès livraison est prévu avec une entrée distincte, au sud de l'immeuble, depuis la Rue du Chablais.

A l'entrée de la structure, à gauche, un local de stockage et de rangements des poussettes est prévu pour un usage strictement privé de la structure d'accueil.

• Premier étage

Le premier étage de la garderie sera accessible par un escalier. L'ascenseur de l'immeuble pourra être utilisé en cas de besoin, notamment pour des enfants ou du personnel à mobilité réduite (PMR).

La surface de cet étage est disposée afin d'accueillir les enfants plus grands, à savoir les trotteurs et les moyens. Le réfectoire est également installé sur cet étage, avec une livraison des repas par un monte-plats intégré dans la pièce.



6. ESTIMATION DE LA VALEUR DE LA STRUCTURE

La première estimation des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs (CFC 1-5) soumise par Rapin Saiz (voir annexe 2) était devisée à CHF 4'730'000.—. A ce montant s'ajoutait le prix du terrain estimé à CHF 1'500'000.—. Le dernier prix de vente renégocié se montait alors à CHF 6'230'000.—. Ce dernier n'intègre toutefois pas le mobilier et les équipements « mobiles » destinés à l'exploitation (mobilier et jeux des enfants, mobilier du personnel, équipement cuisine de production, informatique, etc.) dont le coût est évalué à CHF 280'000.—, ni les autres frais listés sous point 10 infra.

La réalisation de la structure d'accueil serait assurée dans le cadre d'un mandat en Entreprise-Totale (ET). L'adjudicataire du mandat ET – dans le cas présent, le propriétaire du bien-fonds – serait responsable de délivrer l'objet selon la qualité, les coûts et le planning spécifiés.

6.1. Expertises financières et négociations

Estimant ce prix élevé, FAM a sollicité l'atelier d'architecture Arthys, sur recommandation de BAT, pour une analyse de la valeur d'opportunité du bien (voir annexe 3). Cet expert a établi son évaluation sur la base des coûts de construction d'une garderie dans un bâtiment fictif mais s'approchant le plus possible de celui de la Valsainte 3-5. Le coût pour un projet alternatif réalisé aujourd'hui à Vevey a ainsi été estimé entre CHF 5'300'000.— et CHF 5'550'000.—, avec une marge d'erreur de +/- 10%. L'expert justifiait la différence entre le premier prix de vente exprimé par le propriétaire (CHF 6'300'000.—) et son estimation (delta entre CHF 750'000.— et 1'000'000.—) par des paramètres augmentant la valeur d'opportunité du bien-fonds : l'aspect patrimonial pour la Ville, la rareté de l'objet, l'emplacement du bien, le délai court pour la réalisation du projet et l'économie sur le coût interne pour l'administration avec un projet livré quasiment « clé en main ». Il rappelait également que le coût de transformation d'un bâtiment en ruine pouvait lui aussi être supérieur à CHF 1'300.—/m³.

Une deuxième expertise a été sollicitée par URB auprès du groupe de conseil en immobilier d'entreprise CBRE. Ce dernier a toutefois utilisé une méthode de calcul différente d'Arthys, fondée non pas sur la valeur d'opportunité de l'objet, mais uniquement sur son rendement locatif. Calculée sur une base de CHF 250.— env. le m² par an, CBRE estimait ainsi la valeur de marché (valeur vénale) d'une telle garderie à seulement CHF 2'670'000.— +/- 5% (voir annexe 4, p. 26). Cette évaluation, fondée sur la valeur locative du bien, ne prend toutefois pas en compte les paramètres liés à la rareté du bien, son emplacement, etc.,

Ce prix, très inférieur à d'autres projets financés dans d'autres communes, ne nous a pas semblé représentatif du prix réel pour ce type d'objet sur le marché. En effet, la structure des Ateliers, que la Ville loue depuis 2012 comme structure d'accueil revient à un prix de location annuel au m², valeur 31 décembre 2024, de CHF 321.27. Le prix de location de la structure Les Ecureuils que la Ville avait aménagée dans le cadre du Réseau REVE aux Monts-de-Corsier se montait lui aussi à CHF 321.87/m²/an en 2022.

La réalité du marché actuel démontre aussi un prix de construction de structures d'accueil collectif plus élevé que celui estimée par CBRE. A titre d'exemple, la commune de La Tour-de-Peilz construit actuellement une structure de 44 places (718 m² intérieur) sur le site de Gregnolet (voir préavis 24/2024⁶ du 11 septembre 2024) pour un montant total de CHF 4.5 mio, crédit d'étude, assainissements et aménagements extérieurs conséquents inclus. Le projet de construction est lui fixé à CHF 3'760'000.— avec un contrat d'entreprise totale. Ce projet ne tient toutefois pas compte de la valeur du terrain, celui-ci étant déjà propriété de la Commune, ni bien sûr d'une éventuelle valeur d'opportunité.

⁶ <https://www.la-tour-de-peilz.ch/politique/preavis-municipaux.php>

Le tableau (annexe 5) donne un résumé des prix et les ajustements auxquels les services de la Ville (FAM/BAT/URB) ont procédé pour arriver au prix de vente proposé et accepté par le propriétaire à CHF 5'700'000.— contre CHF 6'230'000.— initialement demandé.

Ce montant a fait l'objet de négociations avec le propriétaire et son architecte le bureau Rapin Saiz. Les services FAM/BAT/URB ont en effet analysé chaque poste de l'offre de l'architecte et procédé à des correctifs sur la base de leur expertise en matière de construction. Le même procédé a été mené pour évaluer le prix du terrain dont la valeur a été négociée à CHF 750'000.— contre CHF 1'500'000.—.

7. MODELE D'ACQUISITION ET MODALITES

Une étude des bases économiques et juridiques du projet est en cours de réalisation avec le soutien d'un notaire ; une rencontre est prévue le 18 mars 2025. Elle permettra de définir précisément la meilleure forme juridique de copropriété dans le cadre du contrat d'acquisition de la structure et définir également les modalités de suivi du chantier en entreprise totale. L'objectif est de réduire les risques et préserver pleinement les intérêts de la Ville.

Le propriétaire prévoit de constituer une société qui exercera le rôle d'entreprise totale (ET) jusqu'au terme de la construction. Sur le plan juridique, l'ET est régie par les art. 363 ss. du Code des obligations (CO) sur le contrat d'entreprise. Cela signifie qu'un maître d'ouvrage n'a pas à conclure un contrat avec chaque entreprise et artisan, et que l'exécution du projet peut relever d'une seule ET. Cette entreprise totale se charge ainsi de tous les travaux, de la planification (élaboration du projet) à la construction de l'ouvrage. L'ET est responsable de la coordination des différents travaux et des éventuels entrepreneurs engagés (sous-traitants).

Le modèle d'achat articulé doit encore être précisé. Une forme possible serait la création d'une PPE, l'achat de la part de PPE avant travaux, puis la signature avec le propriétaire d'un contrat d'entreprise totale (ET). Il existe cependant d'autres formes applicables.

8. MARCHE PUBLIC

Dans le cadre d'un modèle d'acquisition PPE en « quote-part terrain⁷ », avec contrat d'entreprise totale via un tiers privé pour la réalisation/construction de la structure, le projet n'est pas soumis aux règles du marché public.

9. CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

La durée des travaux est estimée entre 12 et 16 mois. L'objectif du Service de la famille, de l'éducation et du sport et de la Municipalité est une ouverture publique de la structure début novembre 2026, voire janvier 2027.

– Demande de permis de construire / enquête complémentaire	Mars-Avril 2025
– Analyse des modalités d'achat (structure juridique, etc.)	Avril-Mai 2025
– Décision du Conseil communal	Mai 2025
– Signature du contrat d'achat sous réserve de l'octroi du crédit	Juin 2025
– Réception d'un permis de construire en force	Septembre 2025
– Début des travaux – sous réserve d'oppositions	Octobre 2025
– Remise de l'ouvrage	Octobre 2026 / Janvier 2027

⁷ L'acquisition en « quote-part terrain » est une méthode utilisée dans le cadre d'un achat sur plans au sein d'une PPE

10. ASPECTS FINANCIERS

Le prix de vente de la structure d'accueil de 44 places, sous une forme juridique de type propriété par étage (PPE) encore à définir, construite en Entreprise Totale par le vendeur, s'élève à CHF 5'700'000.— (Total 1 dans le tableau ci-dessous).

Selon la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), le droit de mutation n'est pas perçu sur les transferts immobiliers aux communes (Art 3. Exceptions). 2% du prix de vente permet de couvrir les frais de notaire, émoluments du Registre foncier et aux besoins des honoraires d'expert et avocat. Pour l'objet du présent préavis ces charges sont évaluées à CHF 114'000.— (2% du prix de vente de CHF 5'700'000.—).

En cas de validation par le Conseil communal, les modalités d'acquisition seront faites devant notaire, dans les formes usuelles.

10.1. Récapitulatif des dépenses prévues

Ci-après le récapitulatif des coûts liés à l'acquisition d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places sis à la rue de la Valsainte 3-5 à Vevey :

Eléments	Montant	Répartition PP	Total investissement
Travaux	3'730'000.00		
Terrain	750'000.00		
Risques et frais de promotion	720'000.00		
Plus-value d'opportunité	500'000.00		
TOTAL 1 TTC	5'700'000.00		
Frais d'acquisition	114'000.00		
Compte ouvert pour pré-étude	45'000.00		
TOTAL 2 TTC	5'859'000.00	90'000.00	5'949'000.00
Mobilier/équipement « mobile »	265'000.00	10'000.00	275'000.00
Logiciels et équipements informatiques	15'000.00		15'000.00
Ressources externes	75'000.00		75'000.00
TOTAL 3 TTC	6'214'000.00	100'000.00	6'314'000.00
Eléments	Montant	Répartition PP	Total investissement
Travaux	3'730'000.00		
Terrain	750'000.00		
Risques et frais de promotion	720'000.00		
Plus-value d'opportunité	500'000.00		
TOTAL 1 TTC	5'700'000.00		
Frais d'acquisition	114'000.00		
Compte ouvert pour pré-étude	45'000.00		
TOTAL 2 TTC	5'859'000.00	90'000.00	5'949'000.00
Mobilier/équipement « mobile »	265'000.00	10'000.00	275'000.00
Logiciels et équipements informatiques	15'000.00		15'000.00
Ressources externes	75'000.00		75'000.00

Un montant total de CHF 6'314'000.— TTC est dès lors sollicité pour le projet précité.

10.2. Subventions

Dans le cadre de la création de places en accueil préscolaire, différentes aides sont actuellement disponibles :

- Une aide à la pierre équivalent à CHF 4'300.— par place par la FAJE dans le cadre de son dispositif de soutien au développement de places 2022-2026.
- Un forfait de CHF 5'000.— par place et par an accordé par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) dans le cadre des mesures d'impulsion pour la période du 1^{er} février 2023 au 31 décembre 2026.

Les aides étant liées à la date d'ouverture de la structure, le Service procédera aux demandes dans les délais, selon les pratiques habituelles. Sur la base des chiffres indiqués et sous réserve de modifications, le montant des aides que la Ville pourrait obtenir est estimé à CHF 409'200.—.

Ces subventions viendront en diminution du compte d'investissement au bilan relatif à l'acquisition de la structure d'accueil préscolaire.

10.3. Plan des investissements

Les différents objets du présent préavis figurent au plan des investissements de la législature 2021-2026, version du 13 novembre 2024, dans les chapitres « Objets en cours » pour le compte d'attente, et dans « Objets à engager » pour la création de la structure. L'ensemble est résumé comme suit :

2024_15_c_Plan des investissements (PI) 2024-2026 - version 11.2024				
No objet	Objets en cours	Objets à engager	Investissement yc PP	Crédit investissement
355	Acquisition et aménagement d'une garderie - Compte d'attente		45'000.00	45'000.00
292		Création d'une garderie de 44 places	4'280'000.00	5'700'000.00
	Frais 2% PV (frais de notaires, émoluments RF, honoraires divers)			114'000.00
	Acquisition de mobilier et équipements mobiles, yc logiciels et équipements informatiques			280'000.00
	Ressources externes (expertise réalisation)			75'000.00
	Prestations propres : initialement prévus à CHF 280'000.—. Réévaluée à CHF 100'000.— et à ventiler dans les postes d'investissement			100'000.00
TOTAL TTC				6'314'000.00

Ce tableau intègre également les prestations propres. Ces dernières, annoncées pour un montant initial de CHF 280'000.—, ont été abaissées à CHF 100'000.— du fait que la structure est construite en entreprise totale. Dans le tableau sous point 10.1, elles ont été ventilées dans les postes concernés.

10.4. Financement

Le financement de cet investissement sera assuré par la trésorerie courante ou par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé par la législature 2021-2026, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissement ».

10.5. Amortissements

Le crédit demandé d'un montant de CHF 6'314'000.— sera amorti linéairement, selon les règles du MCH2, de la manière suivante :

- Sur une durée de 5 ans :
 - Les logiciels et équipement informatiques d'un montant de CHF 15'000.—, soit CHF 3'000.— par an.
- Sur une durée de 10 ans :
 - Le mobilier et les équipements mobiles d'un montant de CHF 275'000.—, soit CHF 27'500.— par an.
 - Les ressources externes d'un montant de CHF 75'000.—, soit CHF 7'500.— par an.
- Sur une durée de 30 ans :
 - 2 étages constitués d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places d'un montant de CHF 5'949'000.—, soit CHF 198'300.— par an.

10.6. Ressources et frais d'exploitation

• Ressources externes

Un crédit d'investissement supplémentaire de CHF 75'000.— pour des ressources externes est également sollicité pour un accompagnement dans la réalisation du projet en vue de garantir la qualité architecturale et technique du projet.

• Frais d'exploitation

L'ouverture d'une structure de 44 places impliquera des frais liés à sa gestion et aux charges du personnel selon les directives d'exploitation des structures d'accueil préscolaire fixées par le SCAJE.

Extrapolé aux coûts d'exploitation actuels des structures communales, la charge supplémentaire à laquelle la Ville devra faire face pour exploiter la structure est évaluée à CHF 940'500.— (y compris les frais découlant de la PPE). Ce montant est tiré du prix moyen annuel par place (CHF 21'372.02), comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Charges accueil collectif préscolaire (source Budget 2025)	Marionnettes	Barcarolle	Cèdres	Ateliers	Total
Charges d'exploitation	3'755'800.00	1'821'000.00	2'695'400.00	2'884'700.00	
Vente de couches	11'700.00	4'400.00	7'400.00	8'800.00	
Participation des parents	1'170'000.00	429'100.00	724'300.00	900'800.00	
Remboursement frais	2'200.00	800.00	1'400.00	1'700.00	
Participation du canton	836'800.00	436'300.00	596'800.00	630'900.00	
Imputations internes	62'500.00		40'100.00	97'500.00	
Contribution Réseau WV	1'672'600.00	950'400.00	1'325'400.00	1'245'000.00	5'193'400.00
Nbre de place	88.00	33.00	56.00	66.00	243.00
Coût moyen par place à charge de Vevey	19'006.82	28'800.00	23'667.86	18'863.64	21'372.02

Il est dès lors demandé au Conseil communal l'autorisation de porter au budget 2026 et suivant les postes associés à la création d'une nouvelle structure d'accueil préscolaire, pour 2026 au prorata des mois d'exploitation.

10.7. Prélèvements sur fonds

Avec le Modèle comptable harmonisé de 2ème génération (MCH2), tous les fonds, à l'exception de ceux basés sur des lois supérieures et les fonds liés à des legs ou des dons de tiers avec un but déterminé par ces derniers, devront obligatoirement être régis par des règlements adoptés par le Conseil communal. Les communes disposent d'un délai de 3 ans à partir du passage à MCH2 pour régulariser leurs fonds, faute de quoi ces fonds devront être dissous dans la réserve de politique budgétaire ou directement intégrés au capital.

- **Fonds de réserve pour création nouvelles garderies (compte 9282.70)**

Ce fonds, créé en 2008, dispose au 31 décembre 2024 de CHF 173'165.80. Selon décision municipale, il peut être utilisé pour la réalisation de nouvelles garderies sur notre territoire communal, pour l'acquisition de mobilier, la participation à des transformations de locaux, la participation à l'acquisition de locaux ou à la participation à l'achat d'un futur logiciel informatique qui sera nécessaire à la gestion du réseau des structures d'accueil.

La Municipalité propose de prélever le solde de ce fonds pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places.

- **Fonds de réserve pour travaux à réaliser au sein des garderies communales veveysannes (compte 9282.701.01)**

Ce fonds, créé en 2013 suite à une demande de contribution de CHF 400'000.— auprès de la société Nestlé SA, présente un solde au 31 décembre 2024 de CHF 7'997.25. Destiné à la réalisation de différents travaux au sein des garderies veveysannes, il a précédemment été utilisé pour l'achat de mobilier, de matériel, d'un véhicule et pour des travaux d'entretien.

La Municipalité propose de prélever ce solde pour l'achat de mobilier et équipement « mobile » pour l'aménagement de la future structure d'accueil.

- **Fonds de construction de la crèche (compte 9206.47)**

Ce fonds, constitué suivant décision du Conseil communal du 31 juillet 1947, dispose d'un solde de CHF 52'073.20 au 31 décembre 2024. Créé suite à un don de la Société Holding Nestlé, il a été attribué « à la Crèche » en vue d'une construction nouvelle.

La Municipalité propose de prélever ce solde pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places, dont 10 places en nurserie.

11.ASPECTS DE DURABILITE

11.1. Dimension sociale

La création de 44 places d'accueil préscolaire répond à un besoin avéré pour les familles ayant des enfants de 4 mois à 4 ans : 176 enfants éligibles à une place doivent aujourd'hui attendre parfois plus de 8 mois pour un placement. Le complément d'offre proposé avec cette nouvelle structure permettra de réduire cette demande en offrant aux enfants un espace sécurisé et éducatif, favorisant l'égalité des chances ; ce complément permettra également à un nombre plus important de parents veveysans de mieux concilier vie privée et vie professionnelle. L'accès de ce type de structures à des enfants allophones facilite également leur insertion à l'école. Ce projet correspond également aux engagements de la Municipalité de répondre aux besoins des familles en termes d'accueil collectif préscolaire tout particulièrement.

11.2. Economique

La mise à disposition de places d'accueil pour les familles garantit aux parents, et aux mères en particulier, leur insertion dans le monde professionnel. Il permet également de maintenir, voire d'augmenter les revenus des ménages, et par là les recettes fiscales de la Ville. Il est utile de préciser que les emplois créés avec l'ouverture de structures d'accueil stimulent également l'économie locale.

11.3. Environnement

La construction de l'immeuble sera réalisée selon les standards énergétiques et écologiques les plus exigeants. L'origine des équipements et du mobilier répondront également aux exigences d'éco-responsabilité appliquées par la Ville.

L'aménagement paysager de la cour, avec une végétalisation généreuse, contribuera à améliorer la biodiversité du site et à la création d'un îlot de fraîcheur dans un environnement très minéral.

12. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

- VU** le préavis N° 12/2025, du 17 mars 2025, concernant la « Demande de crédit de CHF 6'314'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places située rue de la Valsainte 3-5 comprenant du mobilier et des équipements mobiles » ;
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

1. d'accepter le préavis municipal N° 12/2025
2. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de Fr. 5'949'000.— pour l'achat d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places, sis rue de la Valsainte 3-5, parcelle N°726 ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer l'acte de vente ;
4. d'affecter cette acquisition au patrimoine administratif ;
5. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 290'000.— pour l'achat de mobilier et équipement « mobile » et les logiciels et équipements informatiques pour l'aménagement de la structure d'accueil ;
6. d'accorder à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 75'000.— pour financer les ressources externes ;

7. de financer ces investissements par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissement » ou, si nécessaire, par un emprunt dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 ;
8. d'amortir les crédits demandés selon les règles du MCH2 ;
9. de prélever CHF 173'165.80 sur le compte 9282.70 « Fonds de réserve pour création nouvelles garderies » en compensation des dépenses pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places ;
10. de prélever CHF 7'997.25 sur le compte 9282.701.01 « Fonds de réserve pour travaux à réaliser au sein des garderies communales veveysannes » en compensation des dépenses pour l'achat de mobilier et équipement « mobile » pour l'aménagement de la future structure d'accueil ;
11. de prélever CHF 52'073.20 sur le compte 9206.47 « Fonds de construction de la crèche » en compensation des dépenses pour l'acquisition de 2 étages équipés pour l'exploitation d'une garderie de 44 places, dont 10 places en nurserie.
12. de charger la Municipalité de porter régulièrement au budget courant de la Ville, dès 2026, les charges et recettes liées à cet objet.

Au nom de la Municipalité
le Syndic la Secrétaire adj.

Yvan Luccarini Chloé Milner

Membres de la Municipalité délégué·e : Mme Laurie Willommet, M. Antoine Dormond

Annexes :

1. Descriptif de construction ;
2. Rapin Saiz Estimation ;
3. Arthys Expertise ;
4. CBRE Expertise ;
5. Comparatif de prix.

VALSAINTE 3 - 5

Vevey

Rénovation des bâtiments existants et surélévation

Garderie pour 44 enfants

sur deux niveaux autour d'une cour

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

Vevey, le 20 septembre 2024

Rapin Saiz Architectes

Chaussée de la Guinguette 12, 18000 Vevey - +41(0)21 925 95 35 - info@rapinsaiz.ch

PRÉAMBULE

TERRAIN

La parcelle n°726, d'une surface totale de 509 m², est sise à la rue de Valsainte 3 et 5, sur la commune de Vevey, en zone II « habitation, commerce et administration ».

Le terrain est actuellement occupé par 3 bâtiments construits au début du XXème siècle :

- Le bâtiment ECA 871, recensement architectural 6, de 71m² de surface au sol. Il s'agit de garages (3 box) et de dépôts répartis sur 2 niveaux y.c sous-sol.
- Le bâtiment ECA 872, recensement architectural 6, de 234m² de surface au sol dont 42m² d'annexe. Le bâtiment comprend 5 niveaux y.c combles et sous-sol. Il s'agit de logements aux étages et d'un atelier de mécanique privé au rez-de-chaussée.
- Le bâtiment ECA 874, recensement architectural 6, de 75m² de surface au sol. Le bâtiment comprend 4 niveaux y.c sous-sol. Il s'agit de logements aux étages et d'un dépôt de peinture au rez-de-chaussée.

Les aménagements extérieurs comprennent :

- Une cour de 130m² revêtue de pavés en pierre naturelle.

PROJET

La rénovation et la surélévation objet du présent descriptif comprend 10 logements (LOG) ainsi qu'une garderie (GAR) de 44 places répartis comme il suit :

	871	872	874
Sous-sol	LOG – Caves de 41 m ²	GAR – Stockage cuisine professionnelle de 27m ²	GAR – Local technique, 32 m ²
RDC	GAR – Local poussettes 32m ² LOG – Local vélos de 15 m ²	GAR – Hall d'entrée de 47m ² GAR – Cuisine professionnelle de 62 m ² GAR – Espace du personnel de 82 m ²	GAR – Nurserie de 60 m ²
R+1	LOG – Terrasse extérieure pour les logements 45 m ²	GAR – Réfectoire de 52 m ² GAR – Moyens 90 m ² GAR – Sanitaires adultes de 4 m ² GAR – Vestiaires/circulation de 51 m ²	GAR – Trotteurs 61m ²
R+2		LOG – Appartement 2 de 2,5p, 52 m ² LOG – Appartement 3 de 2,5p, 47 m ² LOG – Appartement 4 de 2,5p, 48 m ²	LOG – Appartement 1 de 3,5p, 60 m ² LOG – Terrasse extérieure privée, 23 m ²
R+3		LOG – Appartement 5 de 2,5p, 54 m ² LOG – Appartement 6 de 2,5p, 47 m ² LOG – Appartement 7 de 2,5p, 50 m ²	
Combles		LOG – Appartement 8, studio, 49 m ² LOG – Appartement 9, studio, 46 m ² LOG – Appartement 10 de 2,5p, 72 m ²	
Extérieur	GAR – Porche 15 m ² GAR – Cour arborée 82 m ²		

PERMIS

Le projet est au bénéfice d'une première autorisation de « transformations et assainissement thermique des bâtiments ECA 871, 872, et 874 – surélévation des combles du bâtiment ECA 872 » n°6848 délivrée par la commune le 27/02/2023. Ce permis de construire comprend notamment :

- La transformation et la surélévation du bâtiment 872 pour accueillir un local technique au sous-sol, des dépôts au rdc, 11 logements au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que des galetas aux combles.
- La transformation du bâtiment 874 pour accueillir différents locaux secondaires au rdc et 2 logements répartis au 1^{er} et 2^{ème} étage.
- La démolition partielle et reconstruction du bâtiment 871 en dépôt au rez-de-chaussée et caves au sous-sol.
- La construction d'une coursive extérieure avec une circulation horizontale et un ascenseur.

Une mise à l'enquête complémentaire N°CAMAC 235080 a été déposée le 09/08/2024. Celle-ci comprend notamment :

- La création de la garderie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (suppression de 6 logements par rapport au projet mis à l'enquête précédemment).
- Fermeture de la coursive au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'aide d'une verrière.
- L'ajout d'une seconde circulation verticale pour les déplacements internes à la garderie.
- La création d'un couvert extérieur.
- L'aménagement de 3 nouveaux logements dans les galetas.

STANDARD ÉNERGÉTIQUE/ÉCOLOGIQUE

Tous les matériaux sont choisis selon leur écobilan en évitant les composants synthétiques. Isolation naturelle en chaux-chanvre. Vernis sans solvant. Provenance des bois labélisés Suisses ou européens.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Les plans du dossier de mise à l'enquête complémentaire ont servi à l'établissement du présent descriptif, soit :

VAL1/M001	Plan de situation	du 08.08.24	au 1:500 ^e
VAL1/M020	Plan de sous-sol	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M020a	Plan de rez-de-chaussée	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M021a	Plan du 1 ^{er} étage	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M022a	Plan du 2 ^{ème} étage	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M023	Plan du 3 ^{ème} étage	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M024	Plan des combles	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M025	Plan de toiture	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M030	Coupe AA	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M031	Coupe BB	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M040a	Façade Sud	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M041a	Façade Nord	du 08.08.24	au 1:100 ^e
VAL1/M042a	Façade Est	du 08.08.24	au 1:100 ^e

ÉXECUTION

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art en conformité avec les garanties prévues aux normes SiA (Société des Ingénieurs et Architectes). Les prix comprennent tous les éléments nécessaires au respect de ces normes. Pour tous les points non précisés dans le présent descriptif, la norme SiA 118, éd. 1977 « conditions générales pour les travaux de construction » est applicable et fait foi.

L'architecte se réserve le droit de modifier le présent descriptif, sans porter atteinte à la qualité intrinsèque de l'objet. Des modifications sont réservées, notamment pour répondre à des problèmes d'ordre technique ou autres.

L'acquéreur est tenu de collaborer étroitement avec la DT, afin de permettre un bon déroulement des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs des locaux.

L'acquéreur a la possibilité, dans la mesure du raisonnable et du possible, de faire modifier les plans intérieurs ou réaménager certaines surfaces moyennant des plus-values chiffrées par la DT.

Cependant, si la DT considère que ces modifications ne sont pas raisonnablement réalisables (nouvelle mise à l'enquête, mise en retard du chantier, ou autre), elle peut unilatéralement refuser ces demandes.

L'acquéreur n'est pas autorisé à entreprendre des travaux ou mandater une tierce entreprise pour effectuer des modifications et installations dans ses locaux avant la réception définitive et la remise des clés par la DT.

Les dimensions et surfaces mentionnées sur les plans sont indicatives et peuvent varier et subir des modifications de l'ordre de 5% en plus ou en moins, selon les directives de construction des fournisseurs d'appareils et de matériaux.

Demeurent réservées les modifications impératives dictées par des obligations techniques, n'engendrant aucune diminution de la qualité et de la valeur de l'objet.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

1 TRAVAUX PRÉPARATOIRES

11 DÉBLAIEMENT ET PRÉPARATION DU TERRAIN

112 Démolitions

Mise à nu du bâtiment 872 incluant la démolition de la coursive et de l'annexe, de la toiture y.c charpente, de l'escalier, des cloisons, des menuiseries intérieures et extérieures, des revêtements de sol et des parois, des faux-plafonds, des installations sanitaires et de chauffage, de l'ensemble des réseaux et canalisations existants et ainsi que le crépi en façade.

Le bâtiment 874 subira des démolitions plus légères : l'escalier, certaines cloisons, les menuiseries extérieures, les balcons et les revêtements de sol excepté les parquets.

Évacuation à la décharge, y.c. toutes manutentions, transports et taxes. Les volets, les radiateurs et les pavées en pierre naturelle dans la cour sont réemployés dans le projet.

116 Élimination d'amiante

Dépose des éléments contenant de l'amiante (colles, crépis, sous-toiture, mastic, objets en fibrociment, poêle à bois), transport et élimination aux décharges agréées par les autorités, taxes comprises.

121 Protections d'ouvrages existants

Établissement de clôtures provisoires de séparation hauteur 200cm sur le pourtour de la cour, côté rue de la Valsainte et rue des Pêcheurs.

13 INSTALLATIONS DE CHANTIER EN COMMUN

L'installation de chantier comprendra toutes les machines adaptées à assurer une exécution rapide et rationnelle des travaux, ainsi que les éléments de sécurité, roulotte de chantier et sanitaires pour les ouvriers. Amenée de courant électrique et eau provisoire depuis la limite de la parcelle, y.c. les frais de consommation liés au chantier.

Le piquetage pour l'implantation du bâtiment et l'altitude seront contrôlés par un géomètre officiel.

20 EXCAVATION

201 Fouilles en pleine masse

Drainages périphériques avec raccordements sur réseaux et purges de contrôle. Fouille en rigole pour canalisations, conduites d'eau, électricité, télécommunication et chauffage à distance.

Remblayage avec des matériaux stockés sur place et/ou rapportés.

Les terres végétales et déblais issus du terrassement et de l'excavation sont admis sans pollution.

Reprises ponctuelles en sous-œuvre jusqu'à 3.00m.

21 GROS ŒUVRE I

210 Échafaudages

Échafaudages de type semi-lourd selon les directives des autorités en façades pour l'ensemble des corps d'état.

Ponts avec garde-corps, plinthe et parois de protection. Ponts de réception et échelles d'accès. Ponts et barrières de protection pour cage d'ascenseur, sur chaque niveau.

211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

.Canalisations

- Canalisations EU et EC en PVC, série lourde pour l'extérieur selon calcul des débits, y.c. les chambres de raccordement sur les collecteurs communaux situés en bordure de parcelle. Réalisation en PE ou similaire admise localement pour les tronçons suspendus.
- Exécution en système séparatif pour EC et EU, raccordement aux réseaux publics, y.c. système de pompes.
- Drainages en tuyaux PVC perforés, reprenant les descentes d'eaux pluviales, posées sur le pourtour du bâtiment.

.Nouvelles constructions

- Murs, sommiers et parapets, dalles, escaliers et cage d'ascenseur coffrets sur place en béton armé avec pare-gel selon calcul de l'ingénieur.
- Semelles ponctuelles, mur fosse d'ascenseur et mur escalier en béton armé étanche avec pare-gel selon calcul de l'ingénieur.
- Radier en béton armé étanche avec pare-gel et isolation sous le radier selon normes.
- Murs en briques de terre-cuite non isolées.
- Escalier accès sous-sol en béton armé selon calcul de l'ingénieur.
- Acrotère et escalier toit terrasse en béton armé.

.Renforcement structurel

- Plancher mixte avec chape armée en ciment avec isolation sous chape.
- Arasée en béton armé selon calcul de l'ingénieur.
- Mur escalier intérieur et mur de refend en briques de terre cuite.

212 Éléments préfabriqués en béton

- Piliers courive préfabriqués en béton.
- Dalles préfabriquées en béton pour balcons.

213 Construction en acier

Colonnes métalliques et profilés métalliques pour renforcement structurel.

214 Construction en bois

.Charpente des bâtiments

- Charpente massive traditionnelle en bois résineux type sapin ou similaire avec pannes et chevrons, rabotés propre, traités insecticide et fongicide.
- Dimensions de la charpente selon calculation statique. Tolérance de flèche selon normes SiA 122.
- Isolation entre chevrons en ouate de cellulose, avec pare-vapeur et sous-couverture selon bilan thermique.

.Charpente courive extérieure

- Poteaux et toiture en bois résineux type sapin ou similaire avec pannes et chevrons, rabotés propre, traité insecticide et fongicide. Dimensionnements pour résistance au feu EI30 selon calcul ingénieur.

22 GROS ŒUVRE II

221 Fenêtres, portes extérieures

Le projet prévoit le remplacement de toutes les fenêtres existantes pour des cadres valeur $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{.K}$, et du triple vitrage valeur $U=0,6 \text{ W/m}^2\text{.K}$. Les cadres seront en bois épicéa peint. Dans le but de privilégier les matériaux ECO, le bois et dérivés de bois doivent provenir d'une exploitation durable, de Suisse ou de pays limitrophes. Le traitement intérieur et extérieur de toutes les peintures et imprégnations des cadres doivent avoir un label ECO B ou supérieur.

Les portes d'entrée vitrées aux rez-de-chaussée sont en épicéa, ouvrantes en système battant (1 à 3 vantaux selon les portes) et ont des impostes vitrées avec 1 vantail central oscillo-battant. Les portes donnant sur la voie d'évacuation verticale extérieure sont EI30 selon normes.

La verrière avec une allège pleine en épicéa, s'ouvre à chaque travée avec un système oscillo battant sur le vantail central et deux vantaux latéraux fixe.

Toutes les fenêtres du bâtiment sont ouvrantes en système battant (2 vantaux par fenêtre) à l'exception de celles donnant sur la voie d'évacuation verticale extérieure qui sont fixes.

Les combles du bâtiment 872 et la lucarne du bâtiment 871 vitrages de type Velux.

222 Ferblanterie

Ferblanterie en cuivre ou en aluminium.

223 Protection contre la foudre

Pas d'installation nécessaire selon normes et législations en vigueur.

224 Couverture

Toiture des bâtiments en tuiles naturelles, gravillons ou en ferblanterie modèle et couleurs selon choix de la DT et des recommandations communales.

225 Étanchéité

Écran d'étanchéité sous toiture.

Étanchéité sur toitures plates par lés bitumineux bicouche croisé et soudé en plein, y.c. pare-vapeur et isolation, épaisseur selon bilan thermique.

226 Crépiage de façade

Murs extérieurs :

- Crépi isolant type HAGATHERM ou équivalent, enduit de finition à la chaux, teinte claire, rincée à l'éponge selon choix de la DT et recommandations communales.
- Crépi de fond, enduit à composante minérale, teinte claire. Couleur selon choix de la DT et recommandations communales.

Murs périphériques intérieurs :

- Crépi isolant type HAGATHERM ou équivalent, enduit de finition à la chaux, finition rincée à l'éponge selon choix de de la DT.
- Ouate de cellulose.

227 Traitement des surfaces extérieures

Reprises des encadrements, des embrasures et des soubassements, peinture minérale, teinte selon choix de la DT.

Peinture des avant-toits et fonds de face existants, teinte selon choix de la DT.

Peinture des nouveaux volets.

Lessivage, ponçage, raclage, masticage, peinture des volets existants, teinte selon choix de la DT et recommandations communales.

228 Protections solaires

Fourniture et pose de stores textiles et acier zingué type SUNLUX 6015. Les stores ont une commande électrique individuelle par bouton presseur. Couleur à choix de la DT.

Volets en bois à 2 vantaux rénovés y.c dépose, manutention, transport, peinture et repose.

Fourniture et pose de nouveaux volets en bois à 2 vantaux en épicéa massif identique à ceux existant.

23 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

230 Général

Installation générale et distribution complète dans le bâtiment, avec comptage individuel pour la garderie, y.c. tableaux de distribution.

Les introductions ainsi que la fourniture et pose de coffrets exécutés par la Romande Energie font partie de cette offre.

Pose des tubes dans dalles et exécution des chambres de tirage pour permettre la pénétration des alimentations.

Raccordement aux appareils de cuisine et sanitaires. Alimentation des installations de chauffage et eau chaude. Installation complète de la chaufferie, y.c. tableaux.

231 Appareils zone garderie

- 80 points lumineux (1 par locaux et/ou 1 point lumineux/10m² en moyenne)
- 40 interrupteurs (1 à proximité de chaque entrée/sortie des locaux en moyenne)
- 15 détecteurs de présence dans les circulations horizontale et verticale, les espaces extérieurs et les sanitaires/vestiaires
- 50 prises simples ou triples (1 par locaux ou tous les 15m² en moyenne)
- 3 prises simples sur lavabo (1 par sanitaire adulte)
- 10 stores électriques commandés
- 10 interrupteurs pour stores électriques
- 1 poussoir encastré y.c. sonnette
- 1 interphone
- 5 prises téléphoniques
- 2 prises Ethernet

- 4 prise triples sur meuble de cuisine (1 par kitchenette/cuisinette)
- 1 alimentation plaques vitrocéramique
- 1 prise hotte ventilation
- 4 prises réfrigérateur (1 par kitchenette/cuisinette)
- 4 prises lave-vaisselle (1 par kitchenette/cuisinette)
- 1 alimentation pour monte-plat
- 2 alimentations pour lave-linge et sèche-linge

Éclairage de sécurité selon concept feu de la mise à l'enquête.

233 Lustrerie

La lustrerie de la garderie n'est pas comprise, elle fait partie du CFC 3.

239 Panneaux photovoltaïques

Fourniture et pose de panneaux solaires selon le justificatif énergétique de la mise à l'enquête « Part minimale d'énergie renouvelable » établi par l'ingénieur en thermique du bâtiment.

Capteurs photovoltaïques installés selon les normes en vigueur lors de l'octroi du permis de construire.

24 INSTALLATIONS CVS

242 Production de chaleur

Installation raccordée au chauffage à distance (CAD).

Les bâtiments sont équipés d'une sous-station comprenant un échangeur, un collecteur-distributeur secondaire avec : un départ statique pour le chauffage du bâtiment 872 et du rdc du bâtiment 874 par plancher chauffant, un départ pour la production d'eau chaude sanitaire ainsi qu'un départ pour les radiateurs situés aux étages du bâtiment 874. Sont compris tous les accessoires (échangeur, ballons de stockage, régulation, etc.).

Un dispositif d'expansion permettra la libre dilatation de l'eau contenue dans l'installation L'isolation sera conforme aux exigences légales et normatives.

243 Distribution de chaleur

.Bâtiment 872 + rdc bâtiment 874 (Cuisine et réfectoire, espace du personnel, nurserie et espace des moyens)

- Température de service : 35/29 °C
- Chauffage au sol avec compteur de chaleur pour la garderie.
- Mesure des températures aller-retour par sondes de température.
- Régulation par pièce.

.Étages bâtiment 874 (espace des trotteurs)

- Température de service : 50/40 °C
- Radiateurs.
- Mesure des températures aller-retour par sondes de température.
- Régulation par pièce.

244 Installations de ventilation

.Étages

- Ventilation simple flux assurée par des réglettes encastrées dans les fenêtres. Le transfert d'air entre les locaux se fait par le seuil des portes. Évacuation par la ventilation des locaux sanitaires.
- La ventilation des locaux sanitaires est assurée par des turbinettes raccordées à un réseau vertical d'évacuation de l'air vicié en toiture. L'installation est asservie à l'éclairage du local et une temporisation.
- Sorties en toiture et/ou en façades selon exigences techniques et architecturales.
- La hotte de la cuisinette fonctionne en air recyclé avec filtres à charbon actif.

.Sous-sol

- Ventilation naturelle.

25 INSTALLATIONS SANITAIRES

251 Appareils sanitaires courants zone garderie

Production d'eau chaude assurée par le chauffage à distance.

Fourniture et pose des appareils :

- 4 WC suspendus adultes
- 3 WC enfants
- 4 lavabos, 4 robinets
- Équipements pour une salle de douche

Les appareils sont en porcelaine émaillée de couleur blanche. Robinetterie chromée.

252 Appareils sanitaires spéciaux

Extérieur : robinet d'arrosage avec vanne antigel en façade pour les espaces extérieurs.

Extincteurs et protections incendie : selon prescriptions ECA et exigences des autorités lors de l'octroi du permis de construire.

254 Tuyauterie sanitaire

Conduites pour distribution eau chaude, eau froide et eau froide haute pression avec tuyaux en acier inoxydable type Geberit Mapress et tuyau en PE-X type SANIPEX.

Évacuation eaux usées avec tuyaux en PE et PE-S2 type Geberit PE-HD ou Geberit Silent-db20.

26 INSTALLATIONS DE TRANSPORT

261 Ascenseur

Un ascenseur 630kg / 8 passagers, cabine de 110x140x210cm adapté PMR.

27 AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS I

271 Plâtrerie

Les murs intérieurs sont gypsés au plâtre finition peinture minérale ou enduit à la chaux.

272 Ouvrages métalliques – serrurerie

Garde-corps et main courante pour l'escalier en acier soudé thermolaqué. Couleur à choix selon propositions par la DT.

Garde-corps des fenêtres, balcons et porche en acier soudé thermolaqué. Couleur à choix selon propositions par la DT.

273 Menuiseries intérieures

Les cloisons vitrées sont réalisées en bois (essence à définir après la mise en soumission de différents types de bois). Dans le but de privilégier les matériaux ECO, le bois et dérivés de bois doivent provenir d'une exploitation durable, de Suisse ou de pays limitrophes.

Portes donnant sur la voie d'évacuation horizontale et verticale, 11 portes EI30 (coupe-feu) dont 9 avec fermeture d'urgence selon SN EN 179 ou SN EN 125.

Porte donnant accès au local poubelle, au local d'entretien et à la cuisine de production, 3 portes EI30.

Portes intérieures en panneaux de bois à peindre, faux-cadre et embrasure. Couleur à choix selon propositions par la DT.

Plinthe et embrasures de portes et fenêtres en bois. Couleur à choix selon propositions par la DT.

28 AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS II

281 Revêtements de sol

Chape et isolation de sol :

Chape ép. 80mm. Finition prête à recevoir le revêtement définitif.

Isolation thermique et phonique sous chape ép.160mm au rdc
Isolation phonique sous chape ép.40mm aux étages.

Revêtements :

Les locaux qui nécessitent plus d'entretien (hall d'entrée, vestiaires, sanitaires, cuisines, locaux techniques) sont finis avec du carrelage. Couleurs selon propositions par la DT.

Le reste des locaux est en linoléum.

283 Faux-plafonds

Plafond en plaques de plâtre lissées avec isolation phonique entre solives.

285 Traitement des surfaces intérieures

Murs et cloisons intérieurs gypsés au plâtre, finition peinture minérale, label écologique A et/ou crépis, finition à la chaux type HAGASIT.

Menuiseries intérieures en émail, label écologique B.

Couleur à choix selon propositions par la DT.

287 Nettoyage

Le nettoyage complet de l'immeuble, après les travaux en une seule intervention, est compris dans le prix.

29 HONORAIRES

Les honoraires d'architecte, ingénieurs, géomètre et bureaux techniques sont inclus, sauf pour les travaux complémentaires demandés.

3 ÉQUIPEMENT D'EXPLOITATION

Les montants suivants sont des estimations et devront être adaptés selon le projet d'équipement définitif des utilisateurs. Un appel d'offre séparé sera fait. Il s'agit d'une procédure à livre ouvert, l'utilisateur pourra intervenir sur les choix en fonction de son budget.

333 Lustrerie / Montant global de 50'000 Sfr TTC

Fourniture et la pose de 80 luminaires dans la garderie sont comprises dans le budget.

337 Gestion technique du bâtiment

Le chiffrage du concept de sécurité incendie est en cours. Aucun montant n'est prévu à ce stade pour ce poste.

352 Appareils sanitaires spéciaux : buanderie / Montant global de 15'000 Sfr TTC

Fourniture et pose de 2 machines professionnelles.

358 Agencement de cuisine de production / Montant global de 250'000 Sfr TTC

Montant pour équipements professionnels à choix. Budget en cours d'estimation selon descriptif transmis par mail de Mme J.Repetti le 27/08/24.

359 Agencement des kitchenettes / Montant global de 48'000 Sfr TTC

Fourniture et pose de cuisine type Forster, tôle acier zingué, construction sandwich, vernis poudre satiné (couleur à choix), plan de travail en inox. Fourniture et pose des appareils type V-Zug entrée de gamme.

1 cuisinette pour le personnel :

- 1 lave-vaisselle
- 1 réfrigérateur sous plan avec petite zone de congélation
- 1 micro-onde
- 1 évier + robinet
- 1 plaque vitrocéramique
- 1 hotte

3 kitchenettes de 3 modules comprenant chacune :

- 1 lave-vaisselle
- 1 réfrigérateur sous plan avec petite zone de congélation
- 1 micro-onde
- 1 évier + robinet

365 Dispositif de levage / Montant global de 15'000 Sfr TTC

La fourniture et la pose d'un monte-plat entre les espaces de préparation au RDC et l'espace de distribution des repas au R+1.

373 Menuiserie / Montant global de 56'000 Sfr TTC

Vestiaires enfants (montant global de 35'000 Sfr TTC) :

3 bancs de 10, 14 et 20 places et 44 crochets pour manteaux, 3 plis épicéa, réalisation sur mesure par un menuisier.

Vestiaire du personnel (montant global de 5'000 Sfr TTC) :

1 banc et casiers (entre 10 et 20).

2 ilots de change (montant global de 16'000 Sfr TTC) :

Meuble sur mesure avec rangements, espaces de change et évier, réalisation sur mesure par un menuisier.

4 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les montants suivants sont des estimations et devront être adaptés selon le projet d'équipement définitif des utilisateurs. Un appel d'offre séparé sera fait. Il s'agit d'une procédure à livre ouvert, l'utilisateur pourra intervenir sur les choix en fonction de son budget.

411 Travaux de l'entreprise de maçonnerie / Montant global de 50'000 Sfr TTC

Les pavés existants sont déposés, triés, nettoyés et réemployés pour le nouveau pavage.

Dallage béton pour la rampe PMR et le porche.

413 Autre travaux relevant du gros œuvre 1 / Montant global de 20'000 Sfr TTC

Porche d'entrée en construction métallique ou bois. Dimensionnements selon calcul ingénieur.

421 Jardinage / Montant global de 80'000 Sfr TTC

Plantation d'un arbre dans la cour, essence à définir avec paysagiste.

Végétalisation des espaces extérieurs à définir avec paysagiste.

443 Installation électriques / Montant global de 20'000 Sfr TTC

Fourniture et pose de :

- 3 points lumineux dans la cour
- 3 points lumineux sous le porche

Éclairage automatique des espaces de circulation extérieurs avec réglage sur horloge et/ou avec sonde crépusculaire et détecteur de mouvements à l'entrée de la cour et devant l'entrée du bâtiment.

5 FRAIS SECONDAIRES

510 Autorisations, taxes

1. Permis et autorisations
Les permis, ainsi que les autorisations liées expressément à la construction du bâtiment sont compris dans le prix.
2. Introductions et taxes diverses
Tous les frais d'introduction et taxes se rapportant au raccordement du bâtiment (eaux usées, eaux claires, électricité) sont compris.

530 Assurances

Les assurances RC et Travaux de construction du maître d'ouvrage sont comprises dans le prix.
Pour rappel, l'assurance RC du maître d'ouvrage est à charge du maître d'ouvrage.

560 Consommation de chantier

Consommation d'eau et d'électricité pour chantier.

VAL1G

02 sept 2024

Partie Garderie

Estimation des coûts ttc

1	TRAVAUX PREPARATOIRS	
100	Démolitions	<i>Démolitions, évacuations, désamiantage, travaux spéciaux: reprises en sous-œuvre</i>
	TOTAL CFC 1 Travaux Préparatoires	270 000
2	BATIMENT	
21	Gros Œuvre 1	
210	Echafaudages	<i>Selon les normes en vigueur, durant la période des travaux nécessaires</i>
211	Travaux de Maçonnerie	<i>Travaux de construction et modification structurale</i>
214	Construction en bois	<i>Travaux de charpente, isolation et construction de galerie</i>
22	Gros Œuvre 2	
221	Fenêtres, Portes extérieures	<i>Nouvelles fenêtres et portes d'entrée en bois</i>
221	Verrière	<i>Galerie de la garderie</i>
222	Ferblanterie	<i>Cuivre</i>
224	Couverture	<i>Tuile traditionnelle</i>
225	Etanchéités et isolatons spéciales	<i>Terrasses et toitures plates</i>
226	Crépissage	<i>Crépis minéral isolant, teinte naturelle</i>
228	Protections solaires	<i>Stores et volets</i>
229	Garde corps	<i>Barreaux métalliques ou en bois</i>
23	Installations Electriques	
230	Installations Electriques	<i>Introductions, distributions et appareils standards (électricité, téléphone, tv)</i>
239	Panneaux Solaires	<i>Selon permis de construire</i>
24	Chauffage	
242	Installations de Chauffage	<i>Introductions, distributions et appareils standards. (Production: chauffage à distance)</i>
244	Ventilation	<i>Simple flux, hottes de cuisines et ventilletes salles de bains</i>
25	Sanitaires	
250	Installations Sanitaires	<i>Introductions, distributions.</i>
251	Appareils sanitaires	<i>Appareils standards.</i>
26	Ascenseur	
261	Ascenseur	<i>Adapté PMR</i>
27	Aménagements 1	
271	Plâtrerie	<i>Cloisons et doublages en plâtre, y compris isolation intérieur dans zones concernées, et peintures</i>
272	Ouvrages métalliques intérieurs	<i>Barrières intérieures d'escaliers</i>
273	Menuiseries en bois portes intérieures	<i>Portes intérieures de passage, plinthes, tablettes et embrasures intérieures</i>
273	Menuiseries en bois cloisons garderie	<i>Cloisons en bois dans la maisonnette</i>
275	Système de Verouillage	
28	Aménagements 2	
280	Chapes	<i>Chapes flottantes</i>
281	Revêtements de sols	<i>Finition standard, bois, carrelage où lino</i>
282	Revêtements de parois	<i>Dans Cuisines et salles de bain: finition standard carrelage</i>
283	Faux-Plafonds	<i>Y compris isolation intérieur dans zones concernées</i>
285	Peintures	<i>Peintures des menuiseries</i>
287	Nettoyages	<i>Nettoyages de fin de travaux</i>
289	Divers	<i>Divers</i>
29	Honoraires	
290	Honoraires	<i>Architectes, Ingénieurs et spécialistes nécessaires</i>
	TOTAL CFC 2 Bâtiment TTC	3 100 000
3	EQUIPEMENT D'EXPLOITATION: à affiner en fonction des besoins des utilisateurs	
333		<i>Installations électrique: lustreries</i> 50 000
352		<i>Appareils Sanitaires spéciaux (buanderie)</i> 15 000
358		<i>1 x Equipement de Cuisine de production</i> 250 000
359		<i>8 x Kitchenettes d'étage y/c îlot lave dents</i> 64 000
365		<i>1 x Dispositifs de levage: Monte-plat</i> 15 000
373		<i>4 x Menuiseries: Vestiaires</i> 40 000
373		<i>3 x Menuiseries: Ilôts de change</i> 24 000
380		<i>Divers</i> 90 000
390		<i>Honoraires Architectes, Ingénieurs et/ou spécialistes nécessaires</i> 102 000
	TOTAL CFC 3 Equipement d'Exploitation	650 000
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	
413	Autres travaux de Gros œuvre: Porche	
420	Jardins	
440	Installations	
490	Honoraires	
	TOTAL CFC 4 Aménagements Extérieurs	200 000
5	FRAIS	
500	Frais divers	<i>Autorisations, Assurances, autres frais..</i>
	TOTAL CFC 5 Frais	80 000
	TOTAL CFC 1-5 TTC	4 300 000

RAPPORT D'EXPERTISE



VALSAINTE 3 ET 5 – 1800 VEVEY
ANALYSE DE VALEUR D'OPPORTUNITE
V2 – 27.08.2024

1. CADRE DE L'ANALYSE DE VALEUR D'OPPORTUNITE

- 1.1 Mandante : Ville de Vevey – Service de la famille, de l'éducation et du sport
Représentée par l'adjointe Cheffe de service: Mme Janine Repetti-Dittes
- 1.2 Mandataire : Atelier Arthys – Thierry Savoy architecte epfl – Rue saint-Martin 9 – 1003 Lausanne
Représenté par Thierry Savoy architecte dipl. Epfl,
CAS-EPFL Structures en bois (1994),
CAS-BFH Bienne Spécialiste en Protection Incendie (2016),
Membre du Collège Suisse des Experts-Architectes
- 1.3 Objet : Coût d'Installation d'une structure d'accueil préscolaire de 44 places dans l'immeuble en restructuration, sis Rue de la Valsainte 3-5 à Vevey, en vue de l'achat en PPE.
La restructuration de cet immeuble est réalisée par le bureau Rapin & Saiz Architectes.
- 1.4 Base de l'analyse
- 1.4.1 Entretiens et contacts :
- Séance du 24.06.24 au Service d'Urbanisme, en présence de Mr S. Da Costa – Chef de la Police des Constructions, Mme J. Repetti-Dites – Adjointe Cheffe de Service SFES, Mme M. Coreia – Architecte à la Police des Constructions.
 - Séance du 08.08.24 au bureau Rapin & Saiz Architectes, en présence de M. V. Rapin – Architecte Epfl.
- 1.4.2 Documents :
- Plans Garderie, éch. 1:200/A3 – Bureau Rapin & Saiz Architectes,
 - Dossier Plans d'enquête, – Bureau Rapin & Saiz Architectes,
 - Questionnaire Demande de Permis de Construire – Bureau Rapin & Saiz Architectes,
 - Permis de Construire – Synthèse Camac no 209813/vm du 24.10.22,
 - Permis de construire no 6848 du 27.02.23,
 - Directives cantonales pour l'accueil de jour préscolaire à la journée (2019),
 - LAJE – Loi 211.22 - 01.01.2018,
 - RLAJE – Règlement - 01.08.2019,
 - Guide Aménagements de la petite enfance – SAJE Lausanne 2015,
 - Analyse Immobilière Rue Sainte-Claire 8 à Vevey – Vago Mattenberger SA,
 - ...
- 1.4.3 Visite : - Vision locale du 24.06.24.
- 1.4.4 Normes : - Règlement SIA 102.

2. ANALYSE DE LA VALEUR D'OPPORTUNITE

- 2.1 Projet : Le bureau Rapin & Saiz Architectes a été chargé par le propriétaire de restructurer les bâtiments sis à la Rue de la Valsainte 3 et 5 en logements.
La parcelle no 725 a un COS de x et un CUS de x.
En occupant partiellement le bâtiment avec des locaux d'utilité publique, le propriétaire a l'opportunité d'augmenter ces coefficients.

La Ville de Vevey est vivement intéressée d'y implanter une structure d'accueil de la petite enfance de 44 places, manquant cruellement dans ce quartier de la ville.
- 2.2 Valeur d'opportunité : La Ville de Vevey désire connaître la valeur d'opportunité de l'acquisition de deux niveaux de cet immeuble en PPE, en vue d'y installer cette structure.
La valeur d'opportunité se définit comme le prix maximum auquel la mandante devrait acheter cette partie de bâtiment en fonction de son projet. La valeur d'opportunité est donc liée à l'acquéreur et à son projet spécifique.

La valeur est définie par comparaison avec un projet alternatif de même volume que pourrait réaliser la mandante dans le même quartier. Elle répond à la question : à partir de quel prix la mandante aurait un intérêt supérieur à réaliser un projet alternatif. La valeur d'opportunité diffère de la valeur vénale qui est une valeur de marché définie par la nature de l'objet.
- 2.3 Méthode d'analyse : La valeur d'opportunité sera définie en déduisant les coûts de réalisation du projet retenu par la commune dans le bâtiment restructuré par le bureau Rapin & Saiz Architectes, part foncière incluse, à ce que coûterait un projet alternatif d'un bâtiment neuf recevant le même programme dans une localisation similaire, achat du terrain inclus.
Au point no 5.1, nous définissons la valeur du projet dans le bâtiment restructuré.
Au point no 5.2, nous définissons la valeur d'un projet alternatif.
Au point no 6.5, nous définissons la valeur foncière, en déterminant la part du terrain dans la valeur de vente d'un immeuble fictif semblable au bâtiment estimé. La part du terrain (indice foncier) correspond à la valeur de vente de l'immeuble moins son coût de construction.

3. PROJET

- 3.1 Structure d'accueil : La structure d'accueil préscolaire de jour projeté comprend 2 groupes de chaque secteur : Nurserie, Trotteurs, Moyens, pour un total de 44 places d'accueil. Le programme, basé sur le projet du bureau Rapin & Saiz, est détaillé dans le tableau No 1.
Le projet se développe sur 2 niveaux :
- Hall d'entrée, Nurserie, Espace du personnel, Cuisine et Local poussettes au rez,
- Dégagement-Vestiaire, Trotteurs, Moyens et Réfectoire au premier étage,
- Deux petits dépôts non contigus au sous-sol.

3.2 Espaces extérieurs: Une cour extérieure d'accueil sert de zone de jeux principale.
Une coursive protégée est dédiée à la nurserie.

4. TRAVAUX

4.1 Bâtiment restructuré : Transformation en logements et garderie avec assainissement thermique des bâtiments existants.

4.2 Bâtiment fictif : Construction à neuf sur un terrain de même surface d'une structure d'accueil de même dimension sur deux niveaux et un demi sous-sol, avec surfaces extérieures identiques.

5. COÛTS DES TRAVAUX

5.1 Bâtiment restructuré : La part dédiée à la garderie du coût de Transformation en logements et garderie avec assainissement thermique du bâtiment restructuré (CFC 1 à CFC 5) s'élève à CHF 4'300'000.00 TTC (Tableau 3.2).
Les montants, transmis de manière résumé par M. V. Rapin, n'ont pas pu être contrôlé !

5.2 Bâtiment fictif : Le coût de Construction à neuf du bâtiment fictif (CFC 1 à CFC 5) s'élève à CHF 2'805'000.00 TTC (Tableau 2.2).

6. VALEUR ESTIMÉE DU TERRAIN

6.1 Méthode : Dans un premier temps, nous cherchons à déterminer l'indice foncier, qui est la part du terrain dans la valeur d'un immeuble. Pour cela, nous créons un immeuble fictif, ayant la même fonction et les mêmes dimensions que le bâtiment analysé, dans ce cas des surfaces administratives. Nous estimons le coût de construction de cet immeuble et sa valeur de vente (tableau 2.2 et 2.3). La différence est la valeur brute du terrain, frais d'acquisition compris (tableau 2.4).

Dans un second temps, nous appliquons cet indice foncier à la valeur à neuf du bâtiment analysé (tableau 2.4).

Pour ce faire, nous avons pris les paramètres suivants :

6.2 Coût de construction : Nous définissons le coût de construction en appliquant un prix / m3 de TTC CHF 900.00 pour les volumes chauffés et de TTC CHF 500.00 pour les volumes non chauffés (CFC 2). Le CFC

2 représente 70% - 80% du coût de construction total (CFC 1 à 5). Le coût de construction de notre bâtiment fictif est estimé à TTC CHF 2'800'000.00 (tableau 2.2).

6.3 Valeur du bâtiment fictif : La valeur de vente de ce bâtiment est estimée par la détermination du prix de vente au m2 de surface administrative. Ce prix correspond à une valeur locative estimée à CHF 330.00 / m2 par année. Ce revenu est capitalisé au taux de rendement brut de 4,00 % ; la valeur de capitalisation est donc de CHF 8'250.00 / m2. Cette valeur est consolidée par comparaison avec des prix de vente observés dans la région.
La valeur de vente du bâtiment fictif est estimée à CHF 5'280'000.00 (tableau 2.3) !

6.4 Indice foncier : L'indice foncier est estimé à 26,90 % (tableau 2.4).

6.5 Valeur du terrain : La valeur du terrain (tableau 2.5) correspond à la part du terrain (Indice Foncier) sur la valeur de vente d'un bâtiment neuf qui aurait les mêmes surfaces d'activités au même emplacement que la part garderie bâtiment analysé, soit CHF 1'420'000.00.
Ce qui représente CHF 2'400.00 / m2 !

Pour comparaison, le prix de vente du terrain + ruine de la parcelle No 720 sise dans le même quartier s'est élevé à CHF 2'800.00 / m2 !

Le prix du terrain + ruine de la parcelle No 726 s'élève donc entre CHF 2'400.00 / m2 $\leq X \leq$ CHF 2'800.00 / m2 ! Pour un montant global se situant entre CHF 1'420'000.00 $\leq X \leq$ CHF 1'650'000.00 !

7. LA VALEUR D'OPPORTUNITE

7.1 Valeur d'opportunité : La valeur d'opportunité pour la mandante dans le but d'acquérir en PPE 2 niveaux aménagés en structure d'accueil dans le bâtiment restructure est la somme de la valeur d'opportunité du bâtiment fictif (point 5.2) estimée à CHF 2'810'000.00 (tableau 2.6) et de la valeur du terrain + frais CHF 2'490'000.00 (tableau 2.6).

La valeur d'opportunité, qui représente la somme maximale que devrait payé la mandante pour l'acquisition des 2 niveaux est estimée à CHF 5'300'000.00 $\leq X \leq$ CHF 5'550'000.00 (arrondi)!

7.2 Remarque : Cette valeur est définie sur la base d'hypothèse décrites dans la présente analyse. Ces hypothèses devront être vérifiées et précisées en comparaison avec le bâtiment restructuré.
Cette valeur est estimée à +/- 10% !

8. REMARQUE ET CONCLUSION

8.1 Remarque : En tableau 3 nous avons tous les montants transmis cordialement et en accord avec son mandant par M. V. Rapin (Rapin & Saiz Architectes).

Le Coût de construction de la partie dédiée à la garderie s'élève à CHF 4'300'000.00 (tableau 3.6) !

Le Montant demandé pour l'achat de la quote part garderie terrain s'élève à CHF 1'500'000.00 (tableau 3.6) !

Le Montant demandé pour Risque et Bénéfice s'élève à CHF 500'000.00 (tableau 3.6) !

Le Montant Global demandé s'élève à CHF 6'300'000.00 (tableau 3.6) !

Les différents documents transmis par M. V. Rapin (Rapin & Saiz Architectes) ne donnent pas tous les mêmes surfaces. Ce différentiel doit encore être éclairci, mais ne porte atteinte ni aux montants en jeux, ni à nos conclusions.

8.2 Conclusion :

Le montant de la valeur d'opportunité par la méthode du bâtiment fictif s'approchant le plus possible du bâtiment transformé, s'élève dans une fourchette entre CHF 5'300'000.00 $\leq X \leq$ CHF 5'550'000.00 (arrondi), selon la valeur du terrain qui varie entre CHF 2'400.00 / m² $\leq X \leq$ CHF 2'800.00 / m²!

Le Montant Global demandé par le propriétaire s'élève à CHF 6'300'000.00 (tableau 6.3) ! Le Delta avec notre estimation d'un bâtiment fictif neuf situé au même endroit s'élève à ~ CHF 1'000'000.00 !

Cette différence de CHF 1'000'000.00 peut se justifier par :

- Le coût de transformation d'un bâtiment patrimonial en ruine dont le prix au m³ peut être supérieur à 1'200.00 / m³.
- Un investissement pour la participation à la sauvegarde du patrimoine bâti veveysan.
- La rareté de l'objet dans un quartier proche du centre de Vevey.
- L'emplacement unique qui fait que le bâtiment fictif n'existe pas.
- L'aménagement de la structure d'accueil dans un site bâti, sans augmentation du volume visible, augmentant ainsi l'acceptabilité du projet.
- Le délai court jusqu'à l'ouverture d'une nouvelle structure d'accueil communale.
- L'économie sur le coût interne pour l'administration d'un projet livré "quasiment clef en main".

Dans l'hypothèse d'une transaction positive, il sera nécessaire de bien vérifier les surfaces nettes dédiées à la garderie, ainsi que les coûts de construction.

Sauf erreur ou omission involontaire
Lausanne, le 27 août 2024 / V2
Thierry Savoy, architecte epfl, membre csea

ANNEXES

Tableau 1 :	Programme et estimation des surfaces de la structure d'accueil selon le projet du bureau Rapin & Saiz architectes (Faisabilité du 13.05.2024).
Tableau 2 :	Estimation des surfaces et de coûts du bâtiment alternatif (2.1, 2.2); Estimations d'une valeur de vente (2.3); Déduction de la valeur du terrain (2.4, 2.5); Estimation de la valeur du bien fictif (2.6).
Tableau 3 :	Estimation des surfaces et de coûts du bâtiment restructure (partie garderie) (3.1, 3.2); Prix de vente proposé (3.3); Coût du terrain demandé (3.4, 3.5); Prix total demandé pour part garderie du bâtiment restructuré (3.6).

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

CBRE

Rapport établi par	CBRE Rue Saint-Martin 26 1005 Lausanne 021 560 73 50
Mandant	Ville de Vevey Service de l'urbanisme et de la mobilité Rue du Simplon 16 1800 Vevey
Objectif de l'expertise	Valeur vénale en vue d'un achat
Type d'objet	Immeuble mixte
Chef de projet	Marina Burgener Rue Saint-Martin 26 1005 Lausanne marinalaura.burgener@cbre.com 021 560 73 50
Relecteur	Yves Cachemaille MRICS Rue Saint-Martin 26 1005 Lausanne yves.cachemaille@cbre.com 021 560 73 50
Visite	non inspectée
Date du rapport	14.10.2024



VALEUR VENALE 6,620,000 CHF

Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur les pressions inflationnistes mondiales actuelles (conduisant à des taux d'intérêt plus élevés) qui ont augmenté le potentiel de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation.

Par "durabilité", on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Management summary

Adresse	Rue de la Valsainte 3-5
Localité	1800 Vevey
Canton	Vaud
N° de parcelle	726
Surface de la parcelle	509 m ²
Surface au sol construite	416 m ²

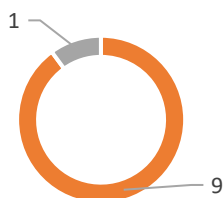
Propriétaire	Montorg SA
Forme de propriété	Pleine propriété
Superficiaire	

Nombre de niveaux	4
Type d'architecture	

Surface habitation nette totale	520 m ²
Surface comm. / admin. nette totale	602 m ²
Surface artisanale / industrielle nette totale	
Surface hôtellerie / restauration nette totale	
Surface locative totale	1,122 m²

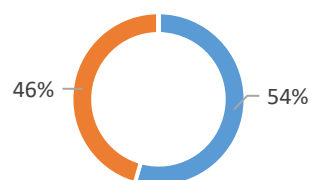
	CHF	CHF/m ² /an
Charges d'exploitation moyennes	30,251 CHF	27 CHF
Frais d'entretien moyens	16,426 CHF	15 CHF
Rente de DDP		

Répartition par typologie



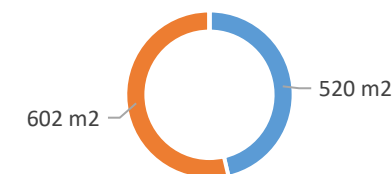
- 1 et 1.5 pièce
- 2 et 2.5 pièces
- 3 et 3.5 pièces
- 4 et 4.5 pièces
- 5 et 5.5 pièces
- 6 pièces et plus

Répartition par revenus



- Revenu locatif habitation
- Revenu locatif comm. / admin
- Revenu locatif artisanat/industrie
- Revenu locatif hôtellerie / rest.
- Revenu locatif places de parc

Répartition par surfaces



- Surface habitation nette totale
- Surface comm. / admin. nette totale
- Surface artisanale / industrielle nette totale
- Surface hôtellerie / restauration nette totale

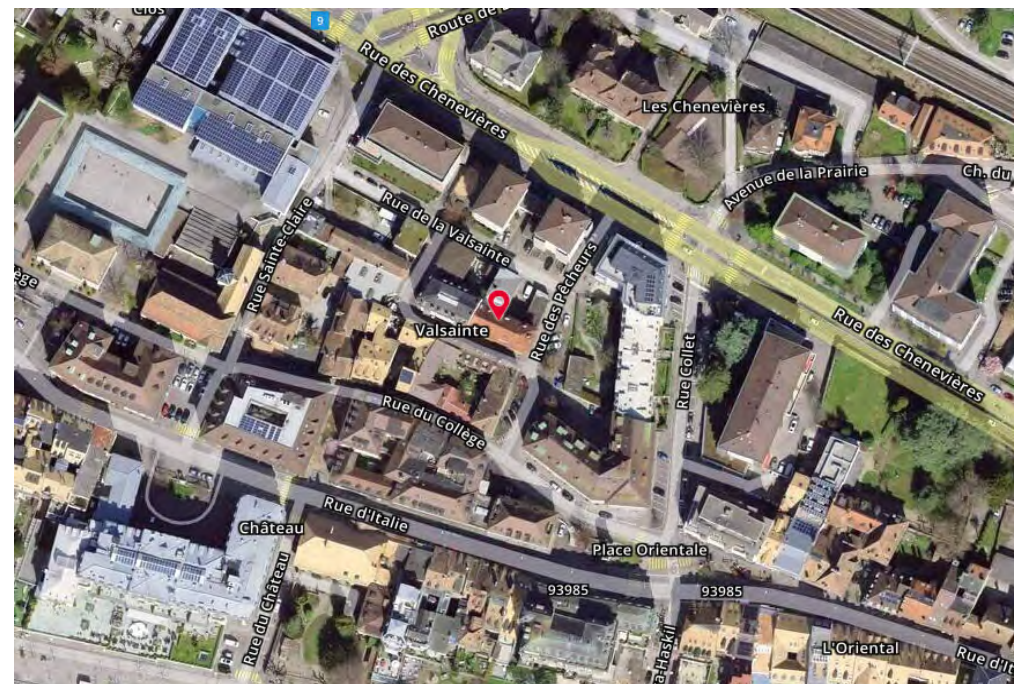
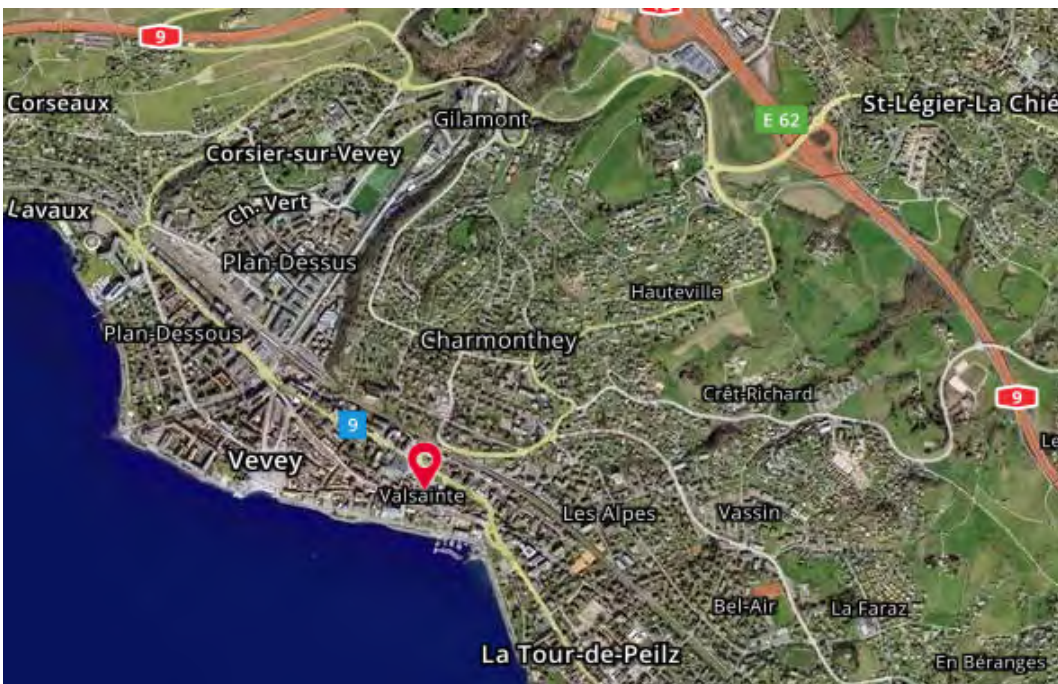
	Constr.	Dernière rénov.	Volume	Valeur assurée	CHF/m ³
Rue de la Valsainte 3-5	1900/1965	2024	5,457 m ³		
Bâtiment 2					
Bâtiment 3					
Bâtiment 4					

Revenu locatif	Actuel	%	Conforme au CO	Durable	Diff. (%)	Vac. (%)
Revenu locatif habitation	169,200 CHF	54.37%		169,200 CHF		
Revenu locatif comm. / admin	142,015 CHF	45.63%		142,015 CHF		
Revenu locatif artisanat/industrie						
Revenu locatif hôtellerie / rest.						
Revenu locatif places de parc						
Totaux	311,215 CHF	100%		311,215 CHF		

Distribution	Unités	Vac. / unité	Vac. / type	Vac. / CHF	Vac. / %
1 et 1.5 pièce				-	
2 et 2.5 pièces	9			-	
3 et 3.5 pièces	1			-	
4 et 4.5 pièces				-	
5 et 5.5 pièces				-	
6 pièces et plus				-	
Places de parc extérieures				-	
Places de parc intérieures				-	
Garage-box				-	

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Situation et mobilité



Macrosituation

Vevey est une «ville-centre» de l'agglomération moyenne de Vevey-Montreux qui compte 89'871 habitants (2023) et 40'924 ménages (2022). La ville de Vevey compte 20'140 habitants (2023), répartis sur 9'887 ménages (2022); la taille moyenne d'un ménage est de 2 personnes. Les branches les plus importantes à Vevey sont les branches «Activités des sièges sociaux; conseil de gestion» (21.3% des EPT), «Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles» (8.3% des EPT) et «Activités pour la santé humaine» (7.9% des EPT). Vevey dispose d'une zone à bâtir de 169 hectares. La quote-part de la surface prévue pour des activités est de 12% environ, dont au moins 35% (largeur de bande: 35% - 40%) est non construite en 2022, ce que signifie une surface disponible pour des activités économiques d'au moins 7.1 hectares (largeur de bande: 7.1 - 8 hectares).

Vevey est un centre. Les autres centres les plus rapidement atteignables en transport individuel sont Montreux (10 min.), Lausanne (21 min.) et Aigle (21 min.). En transports publics, les centres les plus rapidement atteignables sont Montreux (6 min.), Aigle (17 min.) et Lausanne (32 min.).

Microsituation

Les biens se trouvent sur la rue de la Valsainte. Le centre-ville et le lac sont facilement accessibles à pied. Le quartier de la Valsainte a une prédominance d'habitation avec toutefois quelques bureaux et commerce.

	Distances (kilomètres)	A pied (minutes)	En mob. douce (minutes)	En voiture (minutes)
Gare	0.70	9	8	3
Transports publics	0.24	3	--	1
Autoroute	3.50	--	--	7
Commerces	0.65	2	--	2
Ecole publique	0.80	3	--	3
Hautes écoles (UNIL)	35.00	--	56	37

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté. La distance mentionnée est celle effectuée en voiture (l'itinéraire à pied comporte souvent des raccourcis et celui en transport public des détours).

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Cadastre, monuments historiques et affectation

Cadastre



Monuments historiques et recensement architectural

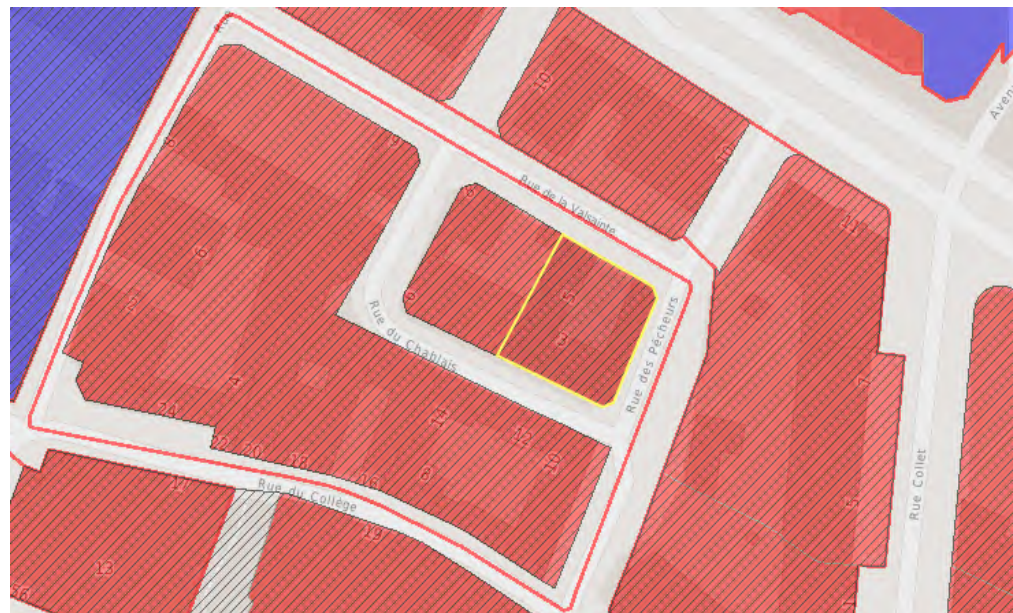
Le bâtiment est classé en note 6.

Note 6 – Objet sans intérêt

Le bâtiment ne présente pas de qualités prépondérantes ni du point de vue de son intégration, ni de son architecture, ni de son histoire. Il est considéré comme neutre, sans intérêt. Sa présence ou son absence ne sont pas déterminantes pour l'harmonie du site. C'est souvent le cas de bâtiments annexes ou de constructions récentes élevées dans un tissu ancien.

Cette note indique qu'il n'y aura pas de contrainte particulière à respecter dans le cadre d'une rénovation.

Zone d'affectation



La parcelle est colloquée en zone d'habitation de forte densité 15 LAT (Zone du PQ "La Valsainte" du 05.02.1999). Zone réservée communale selon art. 46 LATC (08.05.2024). Zone de protection archéologique.

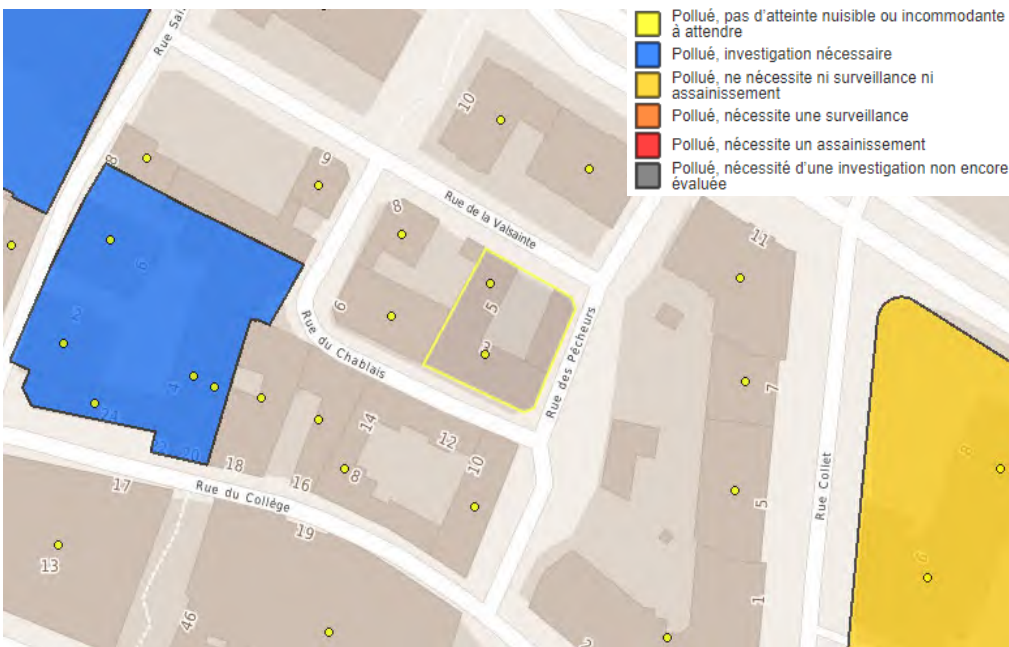
COS selon règlement	COS effectif	0.820	Disponible
CUS selon règlement	CUS effectif	1.490	Disponible
CM selon règlement	CM effectif	10.7 m3/m2	Disponible
Hauteur maximale	Nombre de niveaux autorisés		
Distance aux limites			
Possibilités de développement	L'étude des possibilités constructibles ne fait pas partie de notre mandat.		

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) correspond au rapport entre la surface au sol occupée par les bâtiments et la surface de la parcelle.

Le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) correspond au rapport entre la surface brute de plancher habitable (y compris les murs) et la surface de la parcelle.

Le CM (Coefficient de Masse) correspond au rapport entre le volume constructible et la surface de la parcelle.

Cadastre des sites pollués



La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Vaud et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

S'agissant de l'amiante, cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1920, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic amiante du bâtiment selon l'article 103a "diagnostic amiante" de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), en application dès le 1er mars 2011.

Risques juridiques

Mentions	Précarité de construction Transfert soumis à autorisation - contrôle des loyers
Servitudes	Néant
Charges foncières	Néant
Annotations	Néant

Risques économiques

Marché	Néant
---------------	-------

Risques techniques

Amiante	Présence possible
----------------	-------------------

Risques situationnels

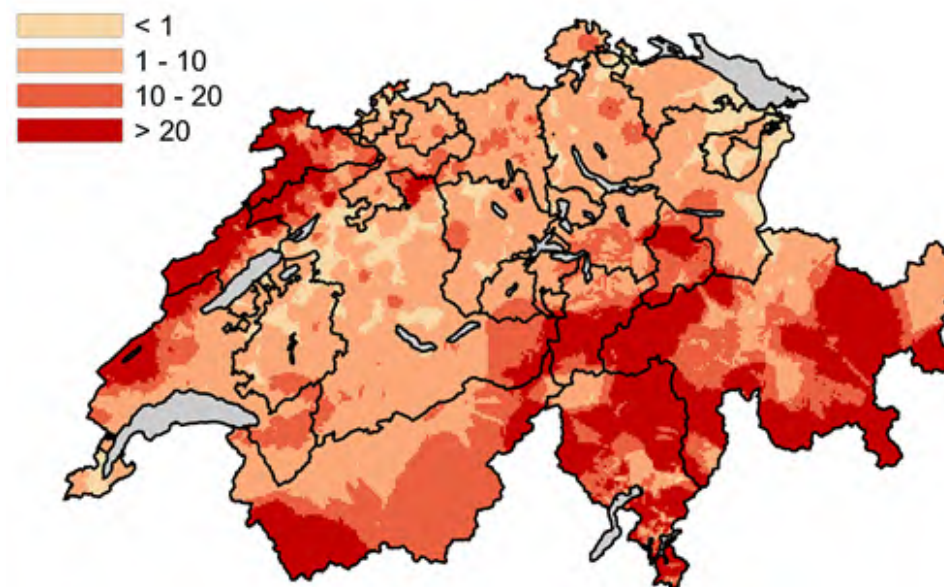
Site pollué	Néant
--------------------	-------

Carte des dangers naturels



La parcelle est répertoriée en zone de dangers nul d'inondations par les crues.

Carte du radon en Suisse



Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m³, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Une carte interactive du territoire suisse (cf. Office fédéral de la santé publique) permet d'obtenir une probabilité de dépassement de la valeur de référence pour un endroit spécifique.

Les bâtiments présentant une concentration élevée de radon ou dans lesquels il y a lieu de suspecter une telle concentration devraient faire l'objet d'une analyse. En cas de dépassement de la valeur limite, le propriétaire doit effectuer les assainissements nécessaires. Dans la majorité des cas, ces travaux seront cependant simples (p. ex. ventilation) et peu impactants pour la valeur du bien-fonds. Toutefois, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de : **4%**
(niveaux de risque (%): <1=très faible, 1-10=faible, 10-20=moyen, >20=élevé)

L'indice de confiance de cette probabilité est : **moyen.**

Loi sur l'énergie

Chauffages électriques :

Le montage et le renouvellement de chauffages électriques à résistance pour le chauffage : des bâtiments ; de l'eau chaude sanitaire ; des terrasses et endroits ouverts ; sont interdits.

Certificats énergétiques des bâtiments – CECB®, CECB+® et Display®

Le CECB® est propriété de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK) et constitue le Certificat énergétique cantonal officiel des bâtiments. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le CECB® est identique pour toute la Suisse. Il est établi aux frais du propriétaire (vendeur).

Le CECB® constitue l'étiquette énergie officielle d'un bâtiment d'habitation.

Le CECB+® est l'instrument de rentabilité des projets d'assainissement. La fiabilité des valeurs est garantie par un processus standardisé selon les normes SIA.

Dans le canton de Vaud, le CECB® fait l'objet d'un règlement cantonal (Règlement sur le certificat énergétique cantonal des bâtiments (R-CECB – RSV 730.01.4).

L'établissement d'un CECB® est obligatoire lors de la vente d'un bâtiment d'habitation. Les bâtiments servant majoritairement à l'habitation sont soumis, individuels (villas) ou collectifs (immeubles locatifs). Pour les immeubles constitués en PPE, le CECB® est établi pour l'ensemble du bâtiment lors de la vente du premier logement d'habitation.

Il est également obligatoire lors du remplacement d'une installation de chauffage par une nouvelle installation fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon.

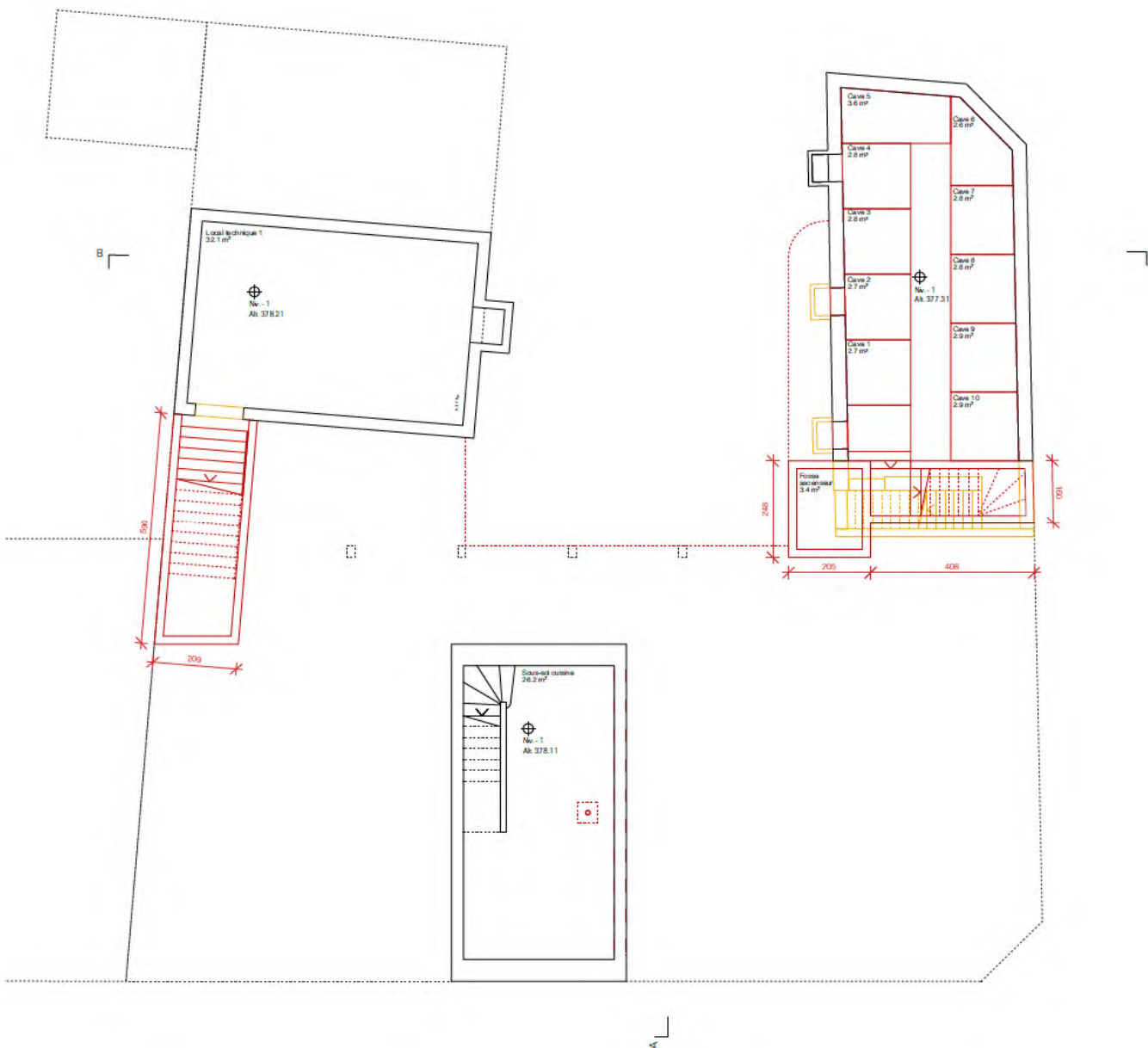
L'établissement d'un CECB® n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique du bâtiment.

Le CECB® et le CECB+® sont valables pour une durée de 10 ans.

Le service peut accorder des dérogations aux diverses exigences du présent règlement lorsque la réalisation d'un CECB® est impossible ou disproportionnée, notamment lorsque le bâtiment est destiné à la démolition.


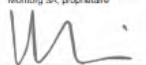
Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Plan - Sous-sol



Rapin Saiz Architectes
 Chaussée de la Guingetle 12
 CH-1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
 Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
 Rue de la Valsainte 3 et 5
 1800 Vevey

Signatures :

 Montig SA, propriétaire

 M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M020

Acteur:
 Responsable: Meron Bernaud
 Dessiné par: M&J
 Vérifié par: Vfb

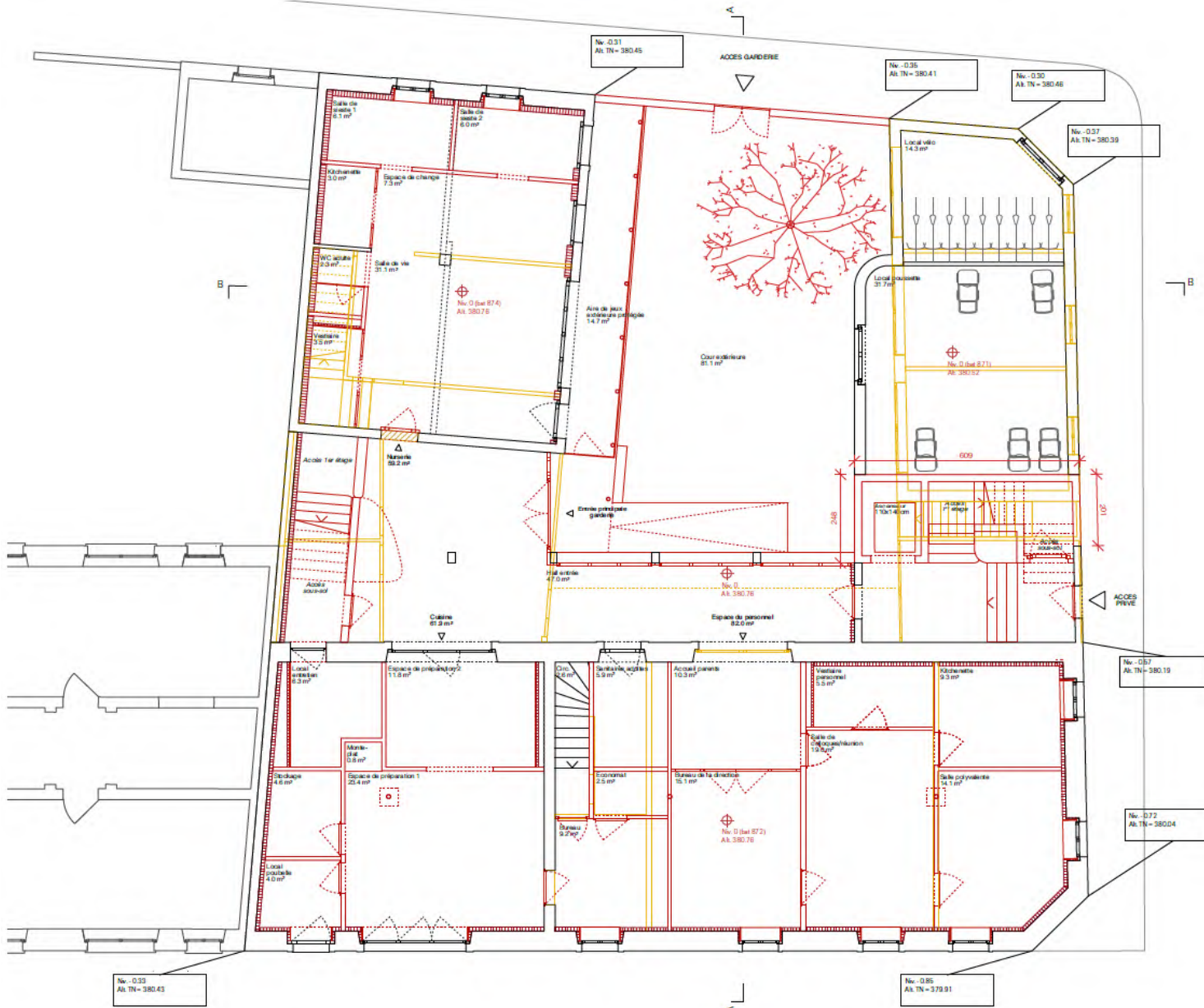
Mise à l'enquête complémentaire
 Plan de sous-sol
 1:100/A3

Complémentaire
 08/08/2024 V 01.0

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

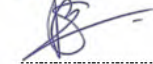
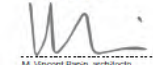
Plan - Rez-de-chaussée



Rapin Saiz Architectes
Chaussée de la Guinguette 12
CH-1800 Vevey
021 925 96 35
info@rapinsaiz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
Rue de la Valsainte 3 et 5
1800 Vevey

Signatures :


Memborg SA, propriétaire

M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M020a

Accès :
Responsable : Maxon Bernard
Dessiné par : M&S
Vérifié par : V&S

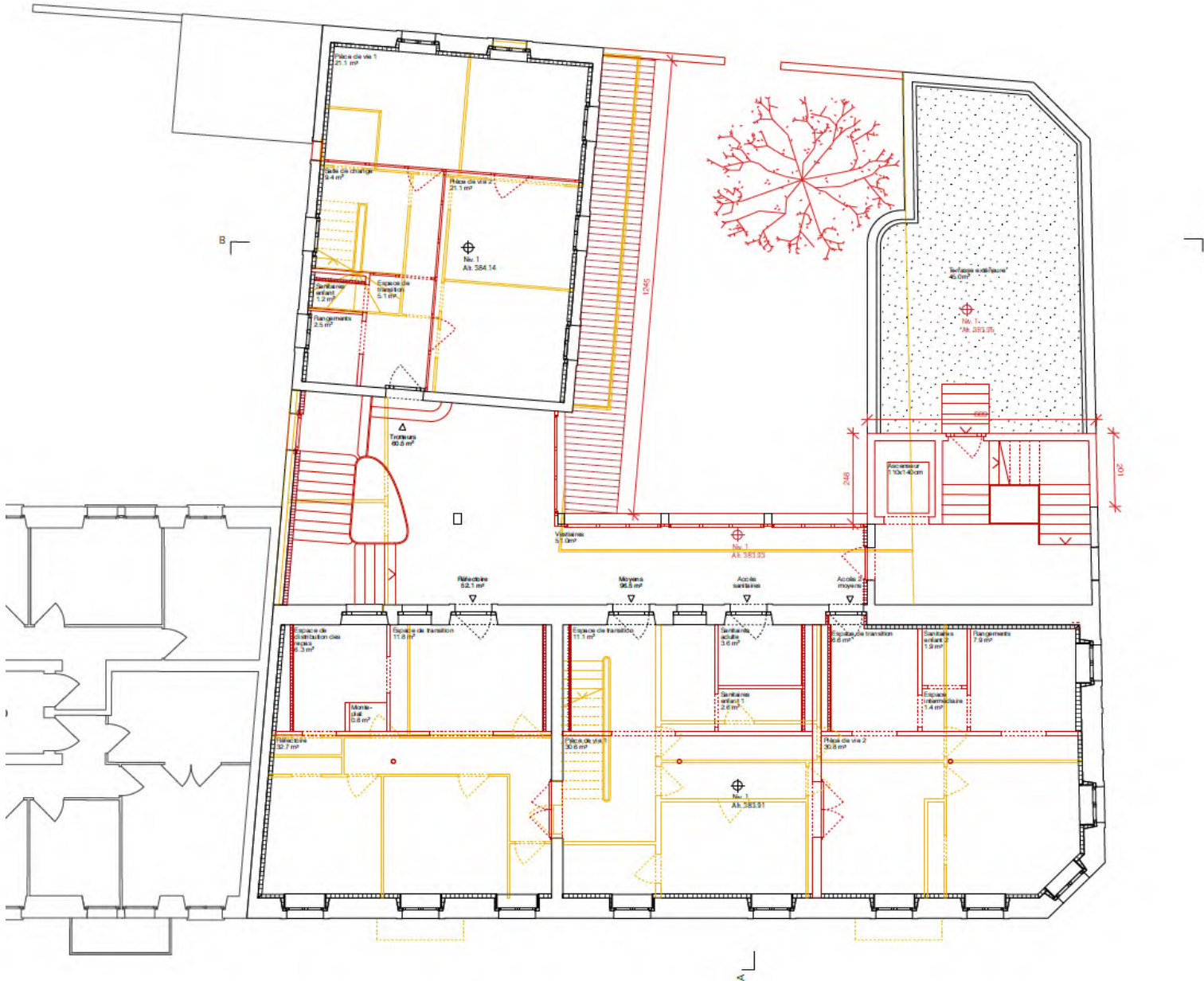
Mise à l'enquête complémentaire
Plan de rez-de-chaussée
1:100/A3

Complémentaire
08/08/2024 V 01.0

Ne pas modifier sur le dessin
Utiliser uniquement les cotés mentionnés sur le dessin
Toutes les mesures doivent être prises sur place
Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Plan - 1er étage



Rapin Saiz Architectes
 Chaussée de la Guinguette 12
 CH-1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
 Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
 Rue de la Valsainte 3 et 5
 1800 Vevey

Signatures :

Montorg SA, propriétaire

M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M021a

Accès
 Responsable : Marco Bernard
 Dessiné par : MSJ
 Vérifié par : VTB

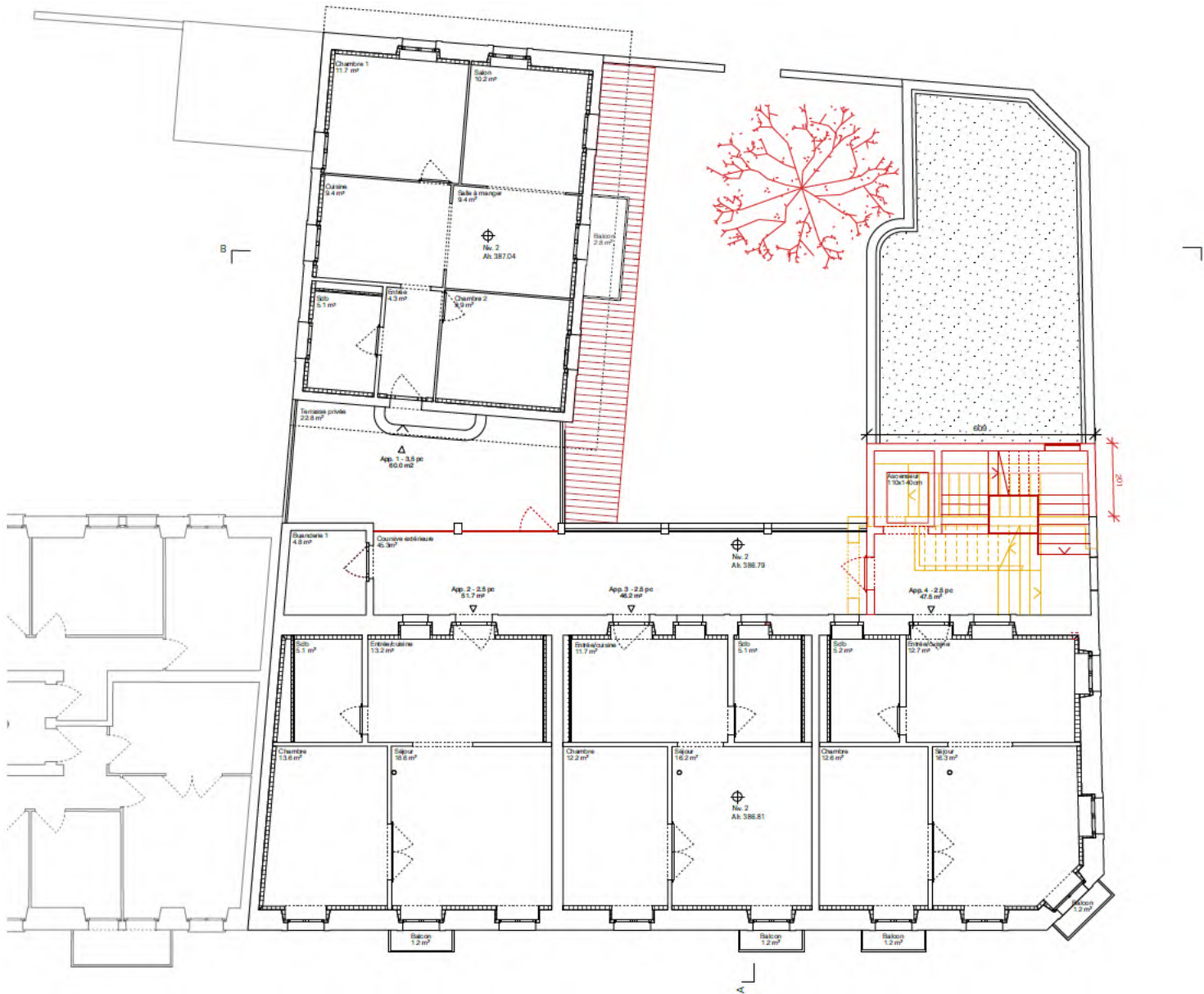
Mise à l'enquête complémentaire
 Plan du 1er étage
 1:100/AG

Complémentaire
 08/08/2024 V 01.0

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Plan - 2ème étage



Rapin Saiz Architectes
 Chaussee de la Guinguette 12
 CH-1800 Vevey
 02 1 925 95 35
 info@rapinsaz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
 Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
 Rue de la Valsainte 3 et 5
 1800 Vevey

Signature :

Monting SA, propriétaire

M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M022a

Accès:
 Responsable: Marion Bernard
 Dessiné par: MJC
 Vérifié par: VTB

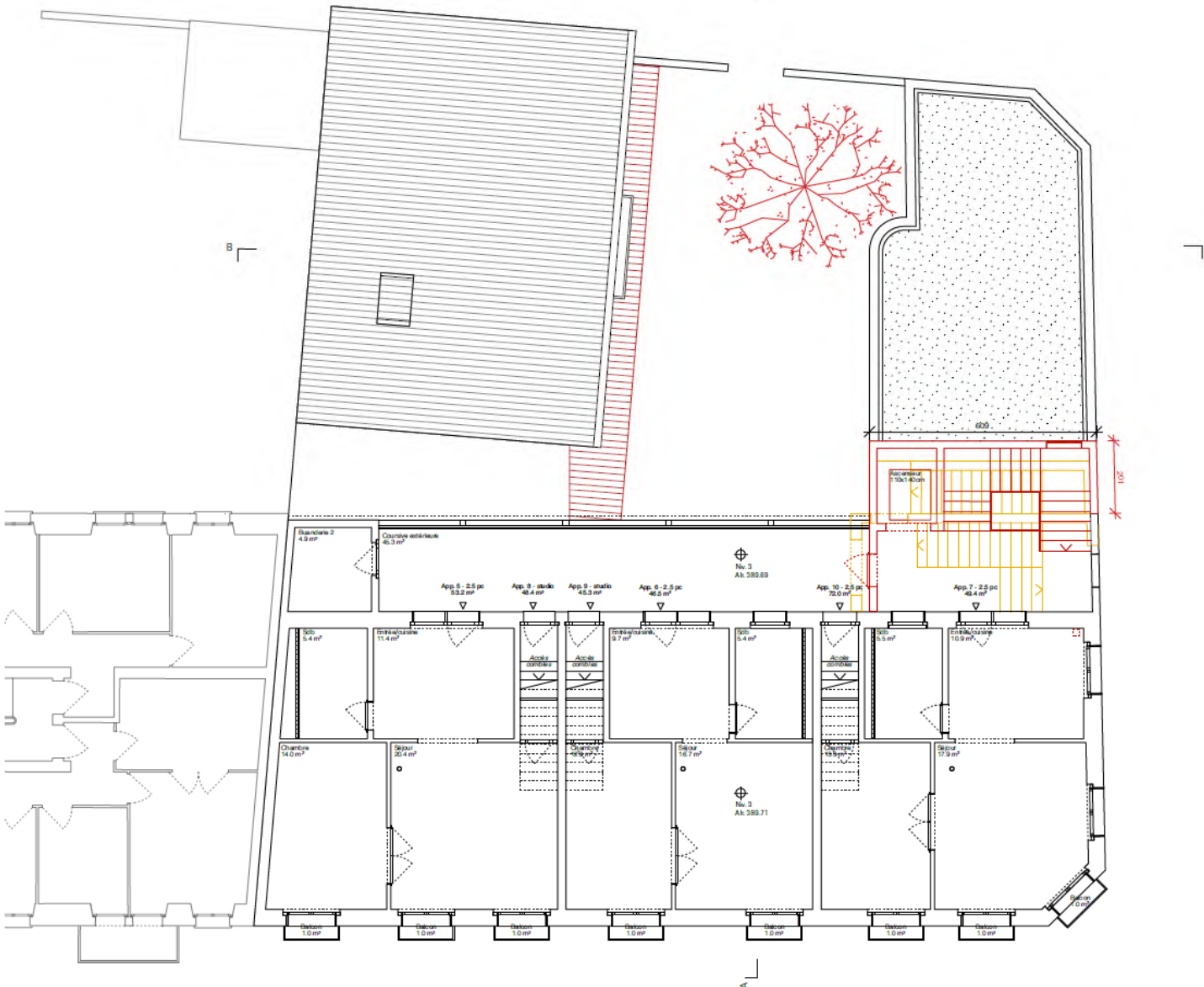
Mise à l'enquête complémentaire
 Plan du 2ème étage
 1:100/A3

Complémentaire
 08/08/2024 V 01.0

Ne pas croquer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotés mentionnés sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Veuillez informer l'architecte des divergences avec le plan

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Plan - 3ème étage



Rapin Saiz Architectes
 Chaussée de la Guinguette 12
 CH-1800 Vevey
 02 1 925 95 35
 info@rapinsaz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
 Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
 Rue de la Valsainte 3 et 5
 1800 Vevey

Signatures :

Montarg SA, propriétaire

M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M023

Accès: Montarg SA
 Responsable: M. Vincent Rapin
 Dessiné par: M. Vincent Rapin
 Validé par: M. Vincent Rapin

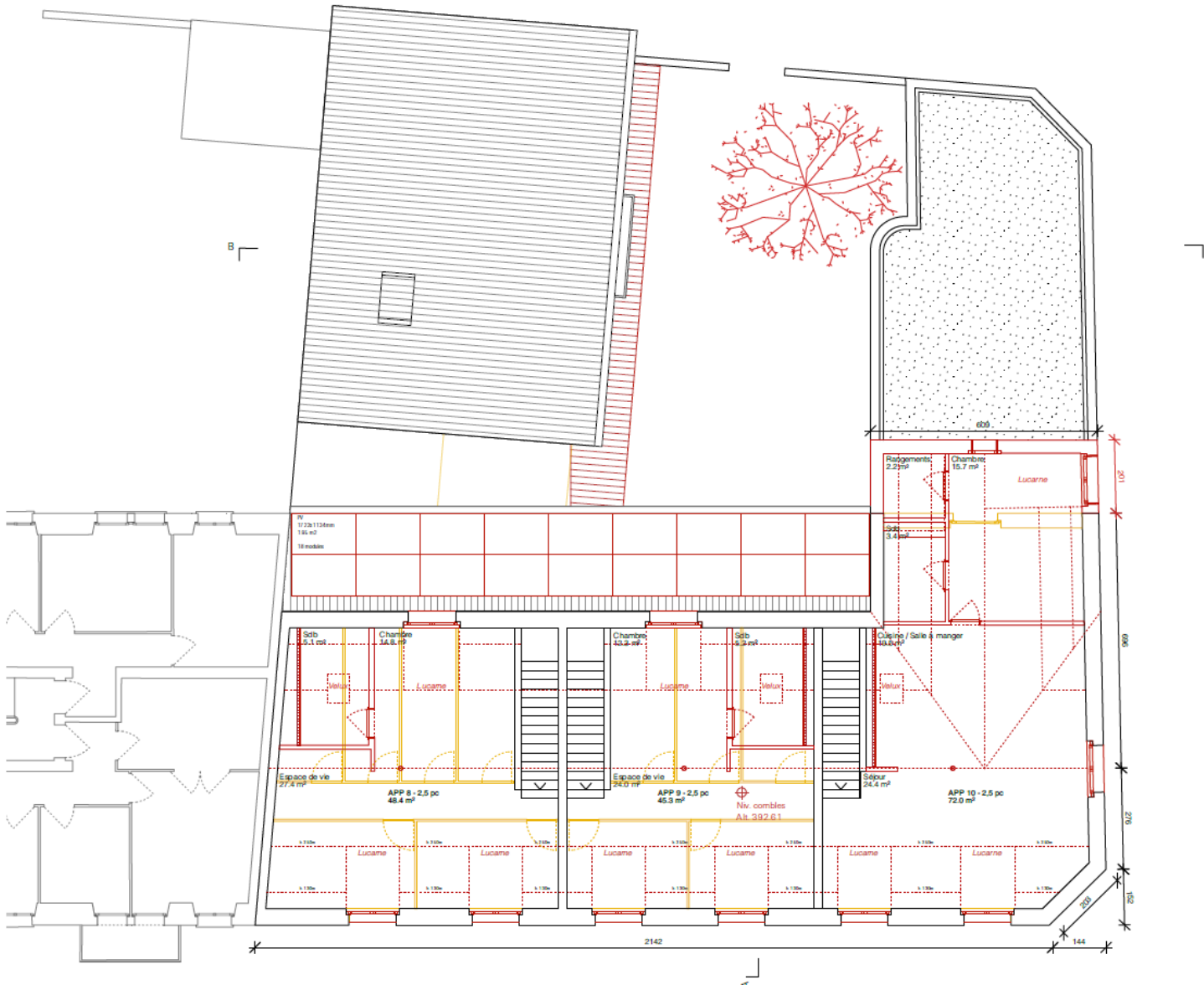
Mise à l'enquête complémentaire
 Plan du 3ème étage
 1:100/AG3

Complémentaire
 08/08/2024 V 01.0

Ne pas mesurer sur le dessin
 Uniquement les cotes mentionnées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Valdez informe l'architecte des divergences avec le plan

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5


Plan - Combles

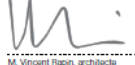


Rapin Saiz Architectes
 Chaussée de la Guinguette 12
 CH - 1800 Vevey
 021 925 95 35
 info@rapinsaz.ch

VAL1 / CAMAC 235080
 Surélévation et rénovation de 3 bâtiments
 Rue de la Valsainte 3 et 5
 1800 Vevey

Signatures :


 Montorg SA, propriétaire


 M. Vincent Rapin, architecte

VAL1 - M024

Accès:
 Responsable: M. Vincent Rapin
 Dessiné par: M. Vincent Rapin
 Vérifié par: M. Vincent Rapin

Mise à l'enquête complémentaire
 Plan des combles
 1:100/AG

Complémentaire
 08/08/2024 V 01.0

Ne pas mesurer sur le dessin
 Utiliser uniquement les cotes marquées sur le dessin
 Toutes les mesures doivent être vérifiées sur place
 Voulez-vous informer l'architecte des divergences avec le plan

Remarques particulières

Valorisation des bâtiments après travaux basé sur le projet avec une garderie.

Le volume a été repris des informations communiquées par le cabinet d'architecture Rapin Salz datant du 2 septembre 2024.

La surface au sol bâtie est supposée être identique à la variante "permis de construire".

Les surfaces ont été reprise des plans soumis dans l'étude de faisabilité, datant du 13 mai 2024 (garderie) et 8 août 2024 (logements).

Un état locatif projeté, datant du 22 juin 2022, a été communiqué. Nous avons fait quelques ajustements de postulats afin de refléter au mieux les loyers de marché actuels.

Un plan financier des coûts a été établi par le cabinet d'architecte Rapin Saiz pour un montant total de 7'975'500 CHF (CFC 1 à 5). Parmi ceux-ci, 6'710'500 CHF sont attribués au CFC 2, répartis entre la garderie (3'100'000 CHF) et les logements (3'610'500 CHF). Pour le calcul de la valeur intrinsèque, nous considérons ces coûts trop importants et avons donc effectué des ajustements. Les coûts de construction pour le CFC 2 sont estimés à 1'000 CHF/m³ pour la garderie et les logements.

Le loyer de la garderie correspond à des locaux livrés clé en main.

En l'absence d'un budget prévisionnel, les charges d'exploitation et les frais d'entretien sont basés sur les rations usuels en la matière.

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Charges et paramètres économiques



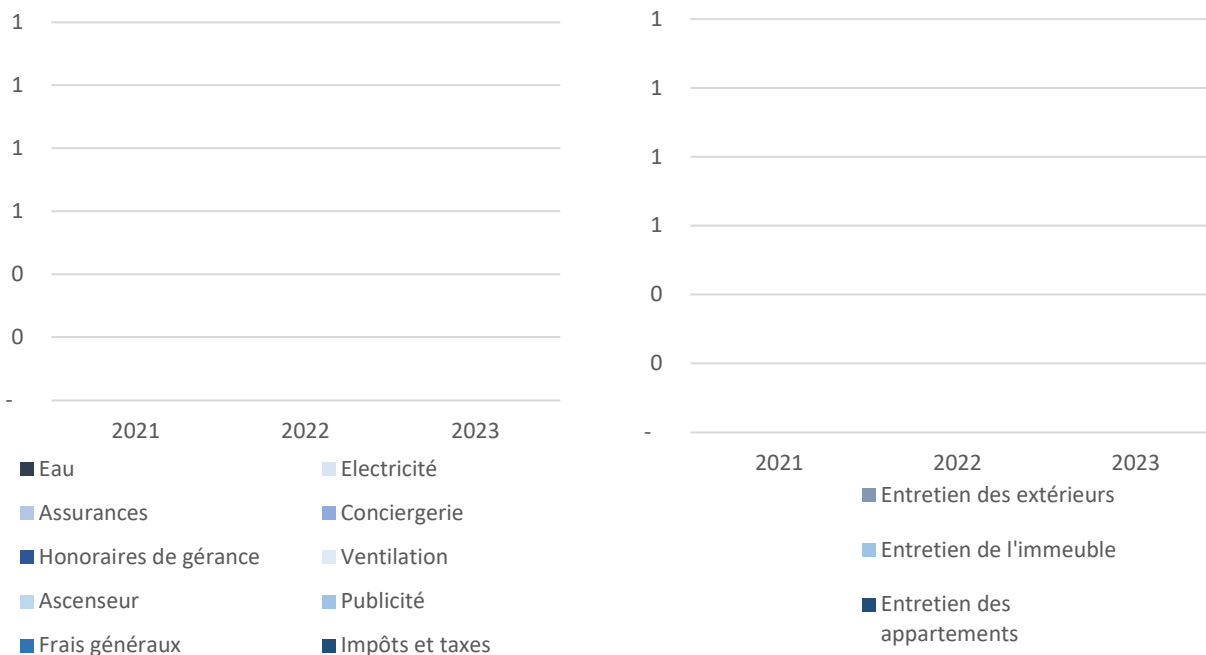
	Surfaces (m ²)	Comptes (CHF)	CHF/m ² /an	Admis (CHF/m ² /an)	Totales (CHF)
Charges d'exploitation habitation	520			35.00	18,207
Charges d'exploitation commerces / administratif	602			20.00	12,044
Charges d'exploitation artisanat / industrie	-	-		5.00	-
Charges d'exploitation restauration / hôtellerie	-			5.00	-
Charges d'exploitation totales	1,122	-		26.95	30,251
Frais d'entretien habitation	520			20.00	10,404
Frais d'entretien commerce / administratif	602			10.00	6,022
Frais d'entretien artisanat / industrie	-	-		5.00	-
Frais d'entretien restauration / hôtellerie	-			5.00	-
Frais d'entretien totaux	1,122	-		14.63	16,426

Paramètres des baux

Mois des indices	08.2024
Taux hypothécaire de référence (%)	1.75
Indice des prix à la consommation (tablette 2020)	107.5
Evolution annuelle des charges	1.0%

Charges d'exploitation	2021	2022	2023	Moyenne
Eau	-	-	-	-
Electricité	-	-	-	-
Assurances	-	-	-	-
Conciergerie	-	-	-	-
Honoraires de gérance	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-
Ascenseur	-	-	-	-
Publicité	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-
Frais généraux	-	-	-	-
Total annuel	-	-	-	-

Frais d'entretien	2021	2022	2023	Moyenne
Entretien des appartements	-	-	-	-
Entretien de l'immeuble	-	-	-	-
Entretien des extérieurs	-	-	-	-
Total annuel	-	-	-	-



Nous ne disposons pas des comptes et nous retenons donc des charges supputées

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

DCF - Paramètres économiques et variables



2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	11 à 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Evolution des charges d'exploitation										
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.50%
Evolution des frais d'entretien										
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.50%
Evolution du coût des travaux										
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.50%
Evolution des hausses après travaux										
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	0.50%
Années 1 à 10										
			Habitation		% du rev.		Commerce / administratif			Taux
		Quotité	Taux	%	loc.	Quotité	Taux	%	loc.	
Fonds étrangers		75%	2.00%	1.50%		70%	2.25%	1.58%		
Fonds propres		25%	4.25%	1.06%		30%	5.00%	1.50%		
Taux d'escomptes				2.56%	54%	3.08%			46%	2.80%
Années 11 à 100										
			Habitation		% du rev.		Commerce / administratif			Taux
		Quotité	Taux	%	loc.	Quotité	Taux	%	loc.	
Fonds étrangers		75%	3.00%	2.25%		70%	3.25%	2.275%		
Fonds propres		25%	4.25%	1.06%		30%	5.00%	1.50%		
Taux d'escomptes				3.31%	54%	3.78%			46%	3.52%
Taux d'actualisation moyen sur la période										3.27%

La **méthode DCF** (Discounted Cash Flow), ou méthode des flux de trésorerie actualisés, est une méthode de valeur de rendement dynamique qui consiste à considérer ce qu'un acheteur serait prêt à payer sur la base des cash-flows (flux de trésorerie) que l'objet va générer dans le futur.

Les cash flows ainsi déterminés sont actualisés au jour de l'estimation à l'aide d'un taux qui prend en compte les risques liés à la typologie, à la situation de l'immeuble et aux conditions économiques qui prévalent au jour de l'expertise.

Dans le cas présent, nous prenons en considération une période de 100 ans, qui permet d'éviter le calcul de la valeur terminale et simplifie la prise en compte de la provision pour travaux lourds, puisque ce sont ici des cycles de rénovation qui sont intégrés dans les projections.

Les évolutions **des charges d'exploitation, des frais d'entretien et du coût de construction** sont prises en compte conformément aux évolutions économiques attendues.

Impact des variables : l'élaboration, comme la lecture, d'un tableau DCF doivent être effectuées en tenant compte de la précision toute relative des chiffres employés. Il est en effet impossible de prévoir de manière absolue l'évolution des charges et produits, puisqu'ils sont tous les deux soumis à des facteurs internes et externes dont l'évolution ne peut être totalement maîtrisée.

Taux d'actualisation / Coût moyen pondéré du capital : le taux utilisé pour effectuer cette actualisation correspond au coût moyen pondéré du capital (CMPC) ou WACC (Weighted Average Cost of Capital). Celui-ci est construit sur une base de répartition standardisée de fonds propres et fonds étrangers en fonction de la typologie de l'objet.

Deux taux sont ici pris en considération : l'un portant sur la première période de 10 ans (durant laquelle le coût des fonds étrangers est connu) et l'autre sur le solde des années, qui présente une plus grande incertitude.

Ils sont structurés en tenant compte tenu du risque lié à la typologie, à l'affectation des surfaces et au type d'acquéreur potentiel de l'objet.

Pour la première période de 10 ans, le taux de rendement admis pour les fonds étrangers correspond au coût moyen des prêts pouvant en moyenne être obtenus actuellement à 10 ans. Le taux retenu pour les fonds étrangers pour la période subséquente correspond à la moyenne des taux des 20 dernières années.

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Coût du bâti et vétusté



Bâtiments (CFC 2)	Volume (m ³)	CHF/m ³	CHF (à neuf)
Rue de la Valsainte 3-5	5,457	1,000	5,457,000
Bâtiment 2	-	-	-
Bâtiment 3	-	-	-
Bâtiment 4	-	-	-
	5,457	1,000	5,457,000

Install. d'exploitation (CFC 3)	% du CFC 2	CHF (à neuf)
Installations d'exploitation	11%	600,000
Installations forfaitaires		
		600,000

Amén. extérieurs (CFC 4)	Surface (m ²)	CHF/m ²	CHF (à neuf)
Aménagements extérieurs	93	2,151	200,000
Aménagements spéciaux			-
Aménagements forfaitaires			-
			200,000

Frais secondaires (CFC 5)	% des CFC 2 et 4	CHF (à neuf)
Total frais secondaires		-

Année en cours	2024
Taux d'actualisation pour le calcul de la vétusté	3.56%

Bâtiments 1 et 2	Part du bâti	Valeur à neuf	Proportion à rénover	Coût de la réno.	Durée de vie totale	Âge actuel	Durée de vie restante	Prochains trav.	Provision annuelle	Vétusté actuelle
Gros-oeuvre	45%	2,455,650		-	100		100	2125		
Façades	8%	436,560	50%	-218,280	50		50	2075	-1,637	
Fenêtres	4%	218,280	100%	-218,280	30		30	2055	-4,188	
Toiture	8%	436,560	50%	-218,280	30		30	2055	-4,188	
Cuisines	7%	381,990	100%	-381,990	35		35	2060	-5,664	
Sanitaires	4%	218,280	100%	-218,280	35		35	2060	-3,237	
Install. techniques	14%	763,980	40%	-305,592	25		25	2050	-7,785	
Revêtements	10%	545,700	80%	-436,560	20		20	2045	-15,345	
Coût à neuf (CFC 2 et 5)	100%	5,457,000		-1,997,262			31		-42,045	Vétusté en %

Bâtiments 3 et 4	Part du bâti	Valeur à neuf	Proportion à rénover	Coût de la réno.	Durée de vie totale	Âge actuel	Durée de vie restante	Prochains trav.	Provision annuelle	Vétusté actuelle
Gros-oeuvre	45%			-	100		100	2125		
Façades	8%		50%	-	50		50	2075		
Fenêtres	4%		100%	-	30		30	2055		
Toiture	8%		50%	-	50		50	2075		
Cuisines	7%		100%	-	35		35	2060		
Sanitaires	4%		100%	-	35		35	2060		
Install. techniques	14%		40%	-	25		25	2050		
Revêtements	10%		80%	-	20		20	2045		
Coût à neuf (CFC 2 et 5)	100%									Vétusté en %

Install. d'exploitation (CFC 3)	600,000	100%	-600,000	25		25	2050		-15,286	Vétusté en %
---------------------------------	---------	------	----------	----	--	----	------	--	----------------	--------------

Amén. extérieurs (CFC 4)	200,000	20%	-40,000	30		30	2055		-767	Vétusté en %
--------------------------	---------	-----	---------	----	--	----	------	--	-------------	--------------

Frais secondaires (CFC 5)		50%	-	30		30	2055			Vétusté en %
---------------------------	--	-----	---	----	--	----	------	--	--	--------------

Vevey - Rue de la Valsainte 3-5

Discounted cash flow (DCF)



	2022	2023	Année actuelle	2025 1	2026 2	2027 3	2028 4	2029 5	2030 6	2031 7	2032 8	2033 9	2034 10	11-100 actualisé
Revenus														
Revenu locatif habitation			169,200	170,046	170,896	171,751	172,609	173,473	174,340	175,212	176,088	176,968	177,853	3,891,139
Taux de vacance habitation				1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Revenu locatif habitation admis				168,346	169,187	170,033	170,883	171,738	172,596	173,459	174,327	175,198	176,074	3,852,228
Revenu locatif commercial			142,015	142,725	143,439	144,156	144,877	145,601	146,329	147,061	147,796	148,535	149,278	3,265,958
Taux de vacance commercial														
Revenu locatif commercial admis				142,725	143,439	144,156	144,877	145,601	146,329	147,061	147,796	148,535	149,278	3,265,958
Revenu locatif places de parc			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taux de vacance places de parc														
Revenu locatif places des parc admis				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenu supplémentaire suite travaux				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,462
Hausse légale suite travaux				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Risque d'adaptation de loyers														
Total des revenus			311,215	311,071	312,626	314,189	315,760	317,339	318,926	320,520	322,123	323,733	325,352	7,338,648
Charges														
Charges d'exploitation			-30,251	-30,554	-30,859	-31,168	-31,479	-31,794	-32,112	-32,433	-32,757	-33,085	-33,416	-731,087
Frais d'entretien			-16,426	-16,590	-16,756	-16,924	-17,093	-17,264	-17,437	-17,611	-17,787	-17,965	-18,145	-396,973
Correction des charges de l'immeuble				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente de DDP, inflation annuelle de	0.5%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des charges			-46,677	-47,144	-47,615	-48,091	-48,572	-49,058	-49,549	-50,044	-50,545	-51,050	-51,560	-3,037,520
Cash-flow d'exploitation			264,538	263,927	265,011	266,098	267,188	268,281	269,377	270,476	271,578	272,683	273,792	
Facteur d'actualisation			1.0000	0.9728	0.9463	0.9206	0.8955	0.8712	0.8475	0.8244	0.8020	0.7802	0.7590	
Valeur actuelle des cash-flow			264,538	256,747	250,789	244,967	239,280	233,723	228,294	222,990	217,808	212,745	207,799	4,301,128
Valeur actuelle des cash-flows année 1 à 10				2,315,139										
Valeur actuelle des cash-flows année 11 à 100				4,301,128										
Valeur DCF				6,616,267										
Frais d'achat				-										
Valeur DCF arrondie				6,620,000										
Taux d'actualisation à l'année actuelle				4.70%										

Forces

- + Excellente localisation proche du centre-ville, du lac et de la gare
- + Bâtiment intégralement rénové

Faiblesses

- Aucune place de parking

Risques

- Volatilité accrue du marché

Opportunités

- + Certification minergie

Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Ce prix se fonde sur ce que l'objet peut rapporter, compte tenu de sa situation, de ses impératifs techniques et de son éventuelle réserve locative. **Pour ce type d'objet, c'est généralement sur la base de son rendement que cette valeur est définie**, la valeur intrinsèque n'étant pas prise en compte, sauf pour des objets atypiques (par exemple : immeubles représentatifs).

La valeur retenue correspond donc à la valeur de rendement calculée ci-dessus, soit :

6'790'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

Valeur vénale de la garderie

Conformément à la demande de notre mandante, il nous est demandé de **restituer la valeur vénale propre à la garderie**. Ainsi, en ne retenant que les paramètres quantitatifs y relatifs, la valeur vénale s'élève à :

2'670'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

Ethique et déontologie

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

Réserves

La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.

La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.

La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).

La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.

La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).

La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.

La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.

L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.

Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.

Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Lausanne, le 14.10.2024

CBRE

Marina Burgener
Junior Consultant

Yves Cachemaille | MRICS
Senior Director | Head of Valuation and Advisory
Expert breveté | Gérant breveté

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour le Client. Le Rapport est confidentiel et ne doit pas être divulgué à une autre personne que le Client sans le consentement écrit préalable de CBRE. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera vu et utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Expert

La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).

Indépendance

Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.

Disclosure

Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.

Conflits d'intérêt

Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.

Confidentialité

Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.

Publication

Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.

Document	Disponible	Source	Collecté par	Date	Remarque
Extrait du registre foncier	●	Registre Foncier en ligne	Mandante	30.08.2024	
Police d'assurance					
Plan cadastral	●	Guichet cartographique en ligne	CBRE	02.10.2024	
Registre des sites pollués	●	Guichet cartographique en ligne	CBRE	02.10.2024	
Dangers naturels	●	Guichet cartographique en ligne	CBRE	02.10.2024	
Zone d'affectation	●	Guichet cartographique en ligne	CBRE	02.10.2024	
Règlement communal sur les constructions					
Risque de radon	●	Site de l'OFSP	CBRE	02.10.2024	
Risques sismiques					
Secteur de protection des eaux					
Etat locatif	●	Petignat & Amor Immobilier SA	Mandante		Etat locatif projeté
Baux					
Comptes					
Surfaces	●	Selon les plans remis	Mandante	08.08.2024	et 13.05.2024
Volumes	●	Rapin Saiz Architectes	Mandante	inconnu	
Travaux planifiés	●	Rapin Saiz Architectes	Mandante	02.09.2024	
Plans					
Acte constitutif de DDP					
Montant de la rente					
Règlement de la PPE					
Comptes de la PPE					
Plans de la PPE					
Dernier procès-verbal					
Projet					
Plan financier					
Plans					
Conventions et autres					

Valeur vénale La valeur vénale ou valeur de marché est le montant auquel des immeubles peuvent être vendus par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise. La valeur vénale suppose que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de commercialisation de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, ont été respectées.

Valeur de rendement La valeur de rendement est la valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés selon le marché, au moyen d'un taux de capitalisation (cf. définition taux de capitalisation). Elle se base exclusivement sur une approche économique, où l'on considère l'immeuble dans une optique d'investissement et non de jouissance. Elle peut être soit statique (consistant en l'actualisation d'un flux perpétuel), soit dynamique (cf. « valeur actualisée ou DCF » ci-dessous). Toutefois, certains paramètres peuvent être corrigés, afin de tenir compte de certaines variations inscrites dans le temps.

Valeur actualisée ou DCF La détermination de la valeur actualisée est dérivée de celle relative à la valeur de rendement. Elle consiste en une méthode dynamique tenant compte des flux financiers futurs, positifs ou négatifs, générés par l'exploitation de l'immeuble sur une période donnée. L'actualisation de ces flux à un taux d'escompte donne la valeur actuelle nette de l'objet.

Ainsi, la valeur d'un bien immobilier correspond à la somme de toutes les valeurs actuelles des revenus annuels nets et de la valeur actuelle de tous les investissements de rénovation à consentir jusqu'à l'horizon d'évaluation.

Valeur intrinsèque La valeur intrinsèque correspond à la valeur des bâtiments érigés sur une parcelle, à laquelle s'ajoutent le coût des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction, ainsi que de la valeur du terrain. La valeur s'obtient ainsi par l'addition de plusieurs composants, soit:

Valeur du terrain obtenue par l'analyse du site et du marché se rapportant à l'immeuble, l'examen des volumes construits ou constructibles, des parties de terrain utilisées ou utilisables et donc des droits à bâtir utilisés ou potentiels, pour en définir la valeur, l'incidence financière des servitudes, des contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble, diminuée des éventuels frais de démolition et de travaux spéciaux.

Coût de la construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation (vétusté et obsolescence notamment juridique) et tenant compte de son degré d'entretien.

Coût des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc...) diminuée de leur dépréciation.

Pour le cas où la valeur des frais secondaires et financiers n'est pas comprise dans le coût de construction, il convient d'ajouter les frais secondaires et financiers. Ceux-ci doivent également être amortis en tenant compte de l'âge et de l'état du bâtiment.

Valeur mixte ou pondérée La valeur mixte consiste à considérer conjointement la valeur intrinsèque et la valeur de rendement. Une pondération de chacune de ces valeurs est définie et obtenue en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Son utilisation n'est pas usuelle et doit être dûment argumentée.

Surfaces nettes Les surfaces sont basées sur l'état locatif lorsque celui-ci le mentionne. A défaut, elles sont été calculées sur la base de la surface au sol de l'immeuble de laquelle sont déduits les murs et les éventuelles surfaces communes.

Charges d'exploitation Les charges d'exploitation sont retenues selon la moyenne ressortant des comptes des 3 derniers exercices ou selon un ratio usuel observé, tenant compte notamment de l'affectation des locaux. En effet, en matière de baux commerciaux par exemple, le locataire de ce type de surfaces prend en charge la plus grande partie de ces frais.

Honoraires de gestion Ils peuvent être inclus dans les frais accessoires, à charge du locataire (baux commerciaux) ou inclus dans les charges d'exploitation retenues ou encore admis séparément des charges d'exploitation et considérées conformément aux usages des régies immobilières (en % du revenu locatif).

Risque de vacance Ce qui risque est considéré par typologie d'affectation, selon un pourcentage du revenu locatif.

Vétusté La valeur est corrigée par la vétusté et l'impact des travaux de rénovation sur le revenu locatif.

La vétusté est abordée à travers deux volets, à savoir l'un prenant en considération la vétusté actuelle de l'objet (dans le cas où il n'est pas à l'état de neuf) et l'autre traitant des prochains cycles de rénovation et des hausses de loyers légales qui en découleront.

La vétusté actuelle du coût du bâti (CFC 2) ainsi que celles des installations d'exploitation (CFC 3) et des aménagements extérieurs (CFC 4) ressortent du calcul effectué.

La vétusté future du coût du bâti (CFC 2) est prise en considération en termes de cycles et de pourcentage du coût du bâti, soit la part de travaux qui seront nécessaires aux échéances déterminées.

La vétusté future des installations d'exploitations (CFC 3) est prise en considération à l'aide d'une provision pour remplacement portée en déduction du revenu locatif pour déterminer le revenu net.

Aucune vétusté future n'est retenue pour les aménagements extérieurs (CFC 4).

Surfaces brutes Les surfaces brutes correspondent aux surfaces de plancher, murs extérieurs compris.

Frais d'entretien Les frais d'entretien sont retenus selon la moyenne ressortant des comptes des 3 derniers exercices ou selon un ratio usuel observé, tenant compte notamment de l'affectation des locaux. En effet, en matière de baux commerciaux par exemple, le locataire de ce type de surfaces prend en charge la plus grande partie de ces frais.

Risque de rattrapage ou hausse légale possible Les paramètres des baux peuvent permettre de faire évoluer les loyers à la hausse ou à la baisse. Si ces informations sont disponibles, nous en tenons compte dans nos calculs.

En l'absence des contrats de bail, respectivement des paramètres de fixation des loyers, nous partons du postulat que les paramètres ne permettent pas une baisse et ne tenons donc pas compte d'une péjoration à cet égard.

Hausse sur le revenu suite aux travaux Les hausses légales générées par les travaux sur le bâti (CFC 2) sont capitalisées, puis actualisées, afin de disposer de leur valeur à ce jour. Dites hausses sont généralement admises en répercutant le 50 à 70% de l'investissement, ceci conformément à l'article 14 OBLF. Il convient à cet égard de souligner que certaines lois cantonales, telles les lois sur la démolition et les transformations vaudoises et genevoises sont plus restrictives que le droit du bail en matière de hausse, ce dont il est tenu compte dans l'expertise.

A relever également que si nous ne disposons pas des paramètres de fixation des baux, il est admis qu'ils sont à jour. Cependant, il est important de souligner que si tel n'était pas le cas, la mise à jour de ces paramètres pourrait empêcher ou limiter une hausse comme indiqué ci-dessus.

Tableau comparatif valeur pour un espace d'accueil préscolaire de 44 places - Valsainte 3-5

No	Descriptif	Offre no 2 Rapin Saiz 2/25	Contre offre VEVEY 12.2.2025	Remarques FAM-URB-BAT	Estimation Arthys	Estimation CBRE	Ateliers 66 places VV (location)	Ecureuils 44 places CC (location)	Gregnolet 44 places LTDP***
1	CFC1 Travaux préparatoires	270'000.00	150'000.00	Surévalué					
2	CFC2 Bâtiment/aménagements	3'100'000.00	3'000'000.00	Estimé:CHF 1200.-/m3*					
3	CFC3 Equipement d'exploitation	650'000.00	350'000.00	Surévalué : Seul. équipements spéciaux					
4	CFC4 Extérieurs	200'000.00	120'000.00	Surévalué pour 110.5 m2					
5	CFC5 Frais secondaires	80'000.00	110'000.00	Sous-évalué					
6	Coût CFC 1-5	4'300'000.00	3'730'000.00						
7	Risques 10%	430'000.00							
8	Risque et frais de promotion			Voir chiffre 11					
9	TOTAL 1	4'730'000.00	3'730'000.00		5.3 à 5.55 mio				
10	Terrain	1'500'000.00	750'000.00		2400 à 2800.-/m2				0
11	Risques et frais de promotion		720'000.00	Évalué FAM//BAT/URB					0
12	Plus-value d'opportunité		500'000.00	**Montant estimatif	1'000'000.00				0
13	TOTAL 2	6'230'000.00	5'700'000.00		6'300'000.00	2'670'000.00			
14	Mobilier/équipement Vevey	280'000.00	280'000.00		280'000.00	250'000	220'000		((?))
15	Compte ouvert pour pré-étude	45'000.00	45'000.00		45'000.00				((380'000))
16	Frais d'acquisition	114'000.00	114'000.00		75'000.00				0
17	Ressources externes	75'000.00	75'000.00						
18	Prestations propres	100'000.00	100'000.00		100'000.00				((?))
19	TOTAL 3	6'555'000.00	6'314'000.00		3'170'000.00				4'500'000.00
20	Surface	622.70	622.70		622.7	860.00	535.00		
21	Valeur locative, rdt 4% Total 3	262'200.00	252'560.00		149'978.00	276'300.00	172'200.00		
22	Equivalent CHF/m2/an brut	421.07	405.59		240.85	321.28	321.87		

* Volume total SIA 416 du lot garderie 2520m3, soit 2259 m3 chauffés et 261m3 non chauffés

** Valeur patrimoniale, qualité d'emplacement, pertinence urbaine, délai/disponibilité, acceptabilité du projet (déjà construit, moins de risque d'opposition), économie de ressources en personnel

*** Projet LTDP Gregnolet : contrat entreprise totale yc risques : CHF 3'760 KF, crédit étude 380 KF, aménagt ext. 238 KF, dir archi 22 KF, suivi ing 45 KF, divers/imprévis KF 55

Remarques Prix du terrain : si ce terrain était à bâtir sur 2 étages, son prix serait à CHF 1.5 mio avec un indice foncier estimé à 25% pour le terrain.
En intégrant une structure d'accueil, la Ville accorde au propriétaire de nouveaux droits à bâtir qui lui seront acquis à termes. Valeur estimée du terrain : 750 KF
Réévalué car droits à bâtir pour logements identiques avec ou sans garderie.
Valeur locative indicative : CHF 250.-/m2/an pour les structures communales, propriétés de la Ville