

Législature 2021-2026

N° 29

Message du Conseil communal au Conseil général du 25 mai 2022

Octroi d'un crédit d'investissement de CHF 8'100'000.00 TTC pour l'achat d'un immeuble de rendement dans le quartier de la Prillaz

1. Introduction

Comme cela a été convenu contractuellement il y a plusieurs années, la Commune vend des parcelles pour permettre le développement du quartier de la Prillaz. Ces ventes se reflètent régulièrement par des recettes extraordinaires dans les comptes communaux, comme cela a de nouveau été le cas pour 2021.

Le Conseil communal souhaite compenser la vente de ces terrains communaux par un achat stratégique d'un objet de rendement dans le quartier de la Prillaz. L'immeuble en question, qui comprend treize appartements et deux surfaces commerciales, est idéalement situé à proximité du parking de la Prillaz.

Cet achat est donc à considérer comme un transfert de patrimoine entre la vente de terrains (patrimoine dormant) et l'achat d'un bien immobilier qui apportera du rendement et qui permettra aussi à la Commune de maîtriser des logements locatifs et des surfaces commerciales dans un nouveau quartier.

2. Politique foncière de la Commune d'Estavayer et politique du logement

Dans son programme de législature, comme mesure pour accompagner le défi lié à l'évolution démographique, le Conseil communal souhaite mener une politique foncière active notamment en favorisant les DDP, ce qu'il fait depuis quelques années au niveau de la mise à disposition de ses terrains industriels, et en ciblant des terrains à acquérir. Il souhaite aussi disposer d'une stratégie foncière pour ses bâtiments communaux (entretien et rénovation, affectation, acquisition, vente). C'est sur cette base que le Conseil communal estime judicieux d'acquérir un immeuble dans le quartier de la Prillaz, et ceci pour les principales raisons suivantes :

- Le quartier de la Prillaz, avec ses plus de 2'000 habitants à terme, est un pôle important de la Ville d'Estavayer-le-Lac. Disposer d'une propriété dans ce quartier avec des surfaces commerciales est un choix stratégique. Il permettra d'y être présent et de maîtriser une partie de l'offre commerciale proposée ;
- Le Conseil communal est d'avis qu'une collectivité publique peut aussi être propriétaire de biens de rendement, même si cela n'est pas dans ses missions premières. Comme le montrent les calculs financiers présents plus en avant dans ce message, l'achat de ce bien est une bonne opération financière qui permettra de dégager des liquidités pour financer le ménage communal.

La maîtrise du foncier est un élément important pour le Conseil communal. Suite à la fusion, les réflexions concernant les bâtiments communaux ne sont pas encore abouties et comme mentionné précédemment, le Conseil communal souhaite mettre en place au cours de cette législature une stratégie foncière pour ses bâtiments communaux. Une première étape a été franchie lors du passage à MCH2 avec la clarification des biens communaux en patrimoine financier ou administratif. La suite est de déterminer une vision d'avenir pour chaque bâtiment en termes d'affectation, de rénovation ou de vente. Ces démarches prendront encore du temps et ne doivent pas être mises en concurrence avec le sujet du présent message.

Dans son programme de législature, le Conseil communal parle aussi de mener une politique de logement adaptée aux besoins, en définissant une politique communale du logement et en favorisant la construction d'appartements adaptés. Dans cette optique, il participe au programme cantonal d'observatoire du logement qui, d'ici quelques mois, permettra de donner de nombreux indicateurs sur le parc immobilier locatif de la Commune (nombre de logements de chaque catégorie, prix des loyers, taux de vacance, etc.). Il pourra se baser sur ces éléments objectifs pour décider quels types de logements il doit privilégier pour répondre aux besoins de ses citoyens. Cela pourra se faire sur les terrains dont la Commune a la maîtrise, par exemple dans le quartier Gare-Casino. Le Conseil communal pourra notamment déterminer, dès le départ du projet immobilier, s'il souhaite des logements d'un nombre de pièces déterminés, s'il souhaite favoriser des logements adaptés et/ou s'il souhaite développer quelques logements à loyers modérés. Mais là aussi, ces démarches doivent être séparées du présent message.

La construction de l'immeuble en question se fera en entreprise totale, comme les autres immeubles du quartier. Le Conseil communal souhaite louer les appartements et les surfaces commerciales au prix du marché, pour être concurrentiel dans la zone. Il ne souhaite pas transformer des appartements en logements adaptés car dix-sept appartements locatifs destinés à des seniors, conçus selon la norme SIA 500 "Constructions sans obstacles" et selon un descriptif spécifique développé par GEFISWISS SA, sont d'ores et déjà présents dans le quartier.

La Commune d'Estavayer, en tant qu'actionnaire d'Habitat de la Prillaz, a la possibilité d'acheter cet immeuble avant que celui-ci ne soit mis sur le marché. Le délai d'acquisition était fixé en début d'année mais la Commune a pu négocier pour obtenir un délai pour une décision ferme à fin mai, correspondant à la date de détermination par le Conseil général. En cas de refus du Conseil général, l'immeuble sera mis sur le marché et des acquéreurs sont d'ores et déjà intéressés.

3. Descriptif du bien et données financières

Le dossier complet de vente de l'immeuble B4 est disponible sur le site internet de la Commune avec les documents pour la séance du Conseil général. Il présente de manière détaillée l'immeuble. En résumé, celui-ci est composé de treize appartements et deux surfaces commerciales qui pourront être proposés à la location. Chaque appartement est accompagné d'une place de parking souterrain et d'une cave. L'immeuble dispose aussi de deux locaux poussettes, deux locaux buanderies et étendages, d'un local conciergerie ainsi que d'un abri PC. Les deux surfaces commerciales ont une surface de 176 m² chacune.

Au niveau financier, le Conseil communal s'est approché d'un acteur immobilier de la place pour obtenir une expertise sur le rendement escompté de ce bien. Selon ses calculs, le rendement brut des locations (surfaces commerciales, appartements et parkings) serait de 4.3%, ce qui est un bon rendement, légèrement supérieur au marché (environ 4%). Les encaissements annuels des loyers sont estimés à CHF 325'000.00.

Au niveau des charges annuelles, le total estimé est de CHF 100'000.00. Elles se composent des éléments suivants :

- Charges communes du secteur C4 (entretien extérieur, PPE) ;
- Frais de chauffage et d'eau chaude ;
- Conciergerie ;
- Entretiens et réparations ;
- Abonnements entretiens ;
- Electricité et eau des éléments communs ;
- Assurances ECAB et bâtiment ;
- Honoraires de gérance (4% de l'encaissement annuel).

Les remarques suivantes sont à mentionner sur l'estimation de ces charges annuelles :

- Entretiens et réparations : un montant estimé de CHF 30'000.00 a été choisi de manière arbitraire comme base de calcul, en sachant que ce montant sera quasi nul les premières années comme il s'agit d'un immeuble neuf et qu'il augmentera au fil des ans pour atteindre, à terme, le montant traditionnellement utilisé de 1% ;
- Une partie de ces frais, estimée à CHF 40'000.00, sera imputable aux locataires et pourra donc être refacturée.

En retenant les encaissements de CHF 325'000.00, les charges non refacturables de CHF 60'000.00, un montant de vacance locative de CHF 13'000.00 (environ 4% de loyers perdus) et une charge d'intérêt de CHF 162'000.00 (charge d'intérêt de 2% sur les 8.1 millions potentiellement à emprunter), le calcul reste positif au niveau de la rentabilité avec un résultat net annuel de CHF 90'000.00.

S'agissant d'un immeuble de rendement faisant partie du patrimoine financier de la Commune, le Conseil communal envisage de confier sa gestion à une gérance privée pour optimiser la commercialisation et l'occupation des appartements. Une conciergerie privée, hors du giron communal, est aussi prévue.

Nous précisons, concernant les deux surfaces commerciales, qu'un acteur économique de la place, mis au courant de notre intérêt pour cet immeuble suite à la communication lue lors de la dernière séance du Conseil général, nous a d'ores et déjà fait parvenir une lettre d'intention pour louer l'entier des deux surfaces au prix du marché, avec un bail à 10 ans, pour y créer des bureaux dans l'une et un espace de co-working avec un possible *coffee shop* dans l'autre.

4. Devis

Le devis pour l'achat de cet immeuble est le suivant :

Prix d'achat (sans frais)	CHF 7'567'000.00	TTC
Frais achat (notaire, RF, mutation, etc.)	CHF 255'000.00	TTC
Aménagement partiel surfaces commerciales	CHF 150'000.00	TTC
Accompagnement externe (due diligence, maître ouvrage)	CHF 50'000.00	TTC
Réserve et arrondi	CHF 78'000.00	TTC
TOTAL TTC	CHF 8'100'000.00	TTC

5. Financement

Le montant de CHF 8'100'000.00 TTC sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché. Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2%, seraient comptabilisés dans la rubrique 96100 (intérêts).

S'agissant de patrimoine financier (ou acquisition de terrain), c'est-à-dire d'un actif qui peut être aliéné sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques, la tâche pouvant être imposée ou choisie librement, aucun amortissement annuel ne sera porté en diminution de l'actif. Toutefois, il est prévu par la loi une réévaluation tous les 5 ans.

6. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 8'100'000.00 TTC pour l'achat d'un immeuble de rendement dans le quartier de la Prillaz.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 28 avril 2022.


Eric Chassot
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL




Lionel Conus
Secrétaire général

Conseillers communaux responsables : Eric Chassot, syndic
Philippe Aegerter, Dicastère des finances

Annexe : Dossier de vente (disponible sur le site internet de la Commune)



LES PORTES DU LAC
ESTAVAYER-LE-LAC

Dossier de vente

Immeuble locatif B4

Route de Grandcour, 1470 Estavayer-le-lac



GEFISWISS

Préambule

Sur la base des données fournies, les investisseurs intéressés doivent démontrer leur intérêt en déposant une offre indicative. Les parties présentant les meilleures offres devront confirmer leur proposition d'acquisition, accompagné d'une garantie de financement au besoin.

Toutes les questions et correspondances relatives à la transaction doivent être adressées à L'Habitat de la Prillaz SA c/o GEFISWISS SA exclusivement.

Le vendeur se réserve le droit de sélectionner l'acquéreur et /ou de clôturer ou modifier le processus de vente à tout moment de la transaction.

Chaque investisseur est responsable de ses consultants. Les frais d'actes, de notaire et du Registre foncier, en vigueur dans le canton de Fribourg, sont à la charge de l'acquéreur.

Les soussignés se tiennent à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pierre-André Clivaz
Responsable de ventes
GEFISWISS SA
T 021 613 80 79
pierre-andre.clivaz@gefiswiss.ch

Valentin Pisa
Co-gérant
GEFISWISS SA
T 021 613 80 70
valentin.pisa@gefiswiss.ch

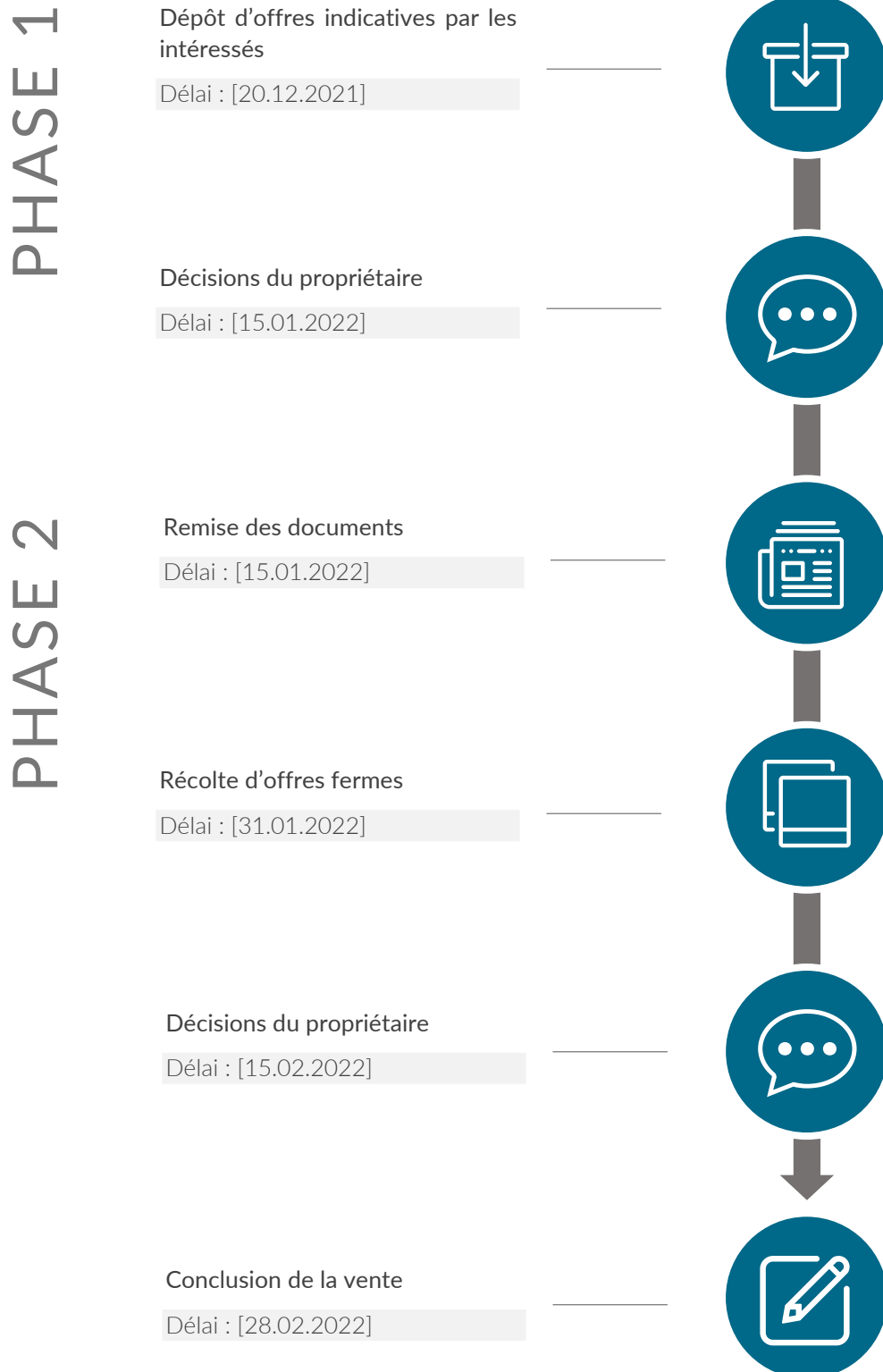
Lausanne, le 01 novembre 2021



Échéancier de la transaction

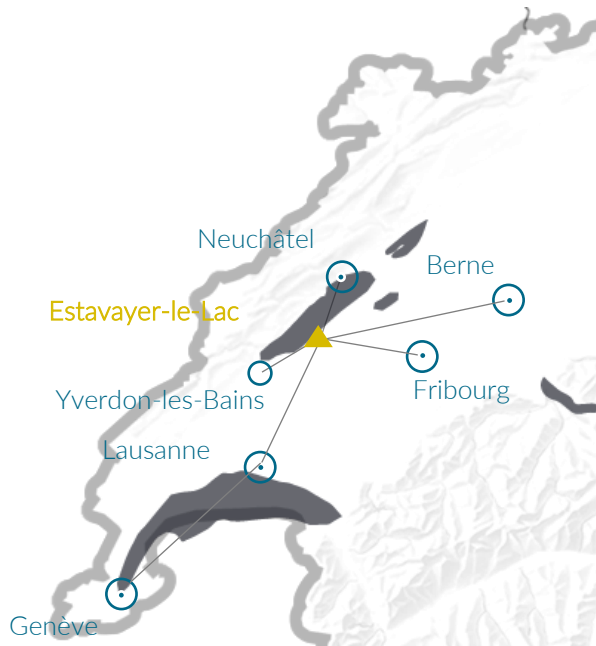
En 2 phases

La transaction se déroule en 2 phases, du [01/12/21] au [28/02/22]. Le propriétaire avisera les intéressés retenus le [15.01.2022] et leur transmettra les informations nécessaires pour l'établissement d'une offre ferme.



Situation

Estavayer-le-Lac



Une ville dynamique

Riche patrimoine historique, petites ruelles abritant boutiques et tables gourmandes, grande plage de sable fin, Estavayer-le-Lac possède tous les attraits. Elle est aussi connue comme la Mecque des sports nautiques avec son câble ski et son centre nautique, l'un des mieux équipés de Suisse.

Chef-lieu du district de la Broye, Estavayer-le-Lac, surnommée la Cité à la Rose, est une cité vivante qui accueille chaque année de nombreux événements culturels et sportifs d'envergure. Elle a aussi la chance de pouvoir compter sur de nombreuses sociétés locales dynamiques.

Accessibilité

	Yverdon-les-Bains	Fribourg	Lausanne	Berne	
	15 min	30 min	40 min	40 min	En voiture ou en transport publiques, Estavayer-lac est très bien desservie. L'accès direct à l'autoroute A1 permet de rejoindre rapidement les grandes villes. La gare CFF est située au centre du village. L'aéroport de Genève est à 70 min en voiture.
	15 min	35 min	55 min	60 min	



Emplacement

Un endroit pour vivre



La ville

Estavayer-le-Lac est une ville médiévale au bord du lac de Neuchâtel dans le canton de Fribourg. La culture et le sport y sont omniprésents. Musées, festivals de musique, centres sportifs, commerces, infrastructures publiques, nature et l'accès au lac font d'Estavayer une ville où il fait bon d'y vivre.



Les principales activités

Le château de Chenaux et la Collégiale Saint-Laurent (XIVe siècle) qui dominent la ville sont les témoins d'une époque révolue. Un musée romain et les musées du village lacustre néolithique Gletterens et de la ville médiévale contribuent également à la richesse culturelle de la ville.

Aujourd'hui, Estavayer-le-Lac est une ville moderne et dynamique, offrant nombreuses possibilités d'activités. Un centre sportif, une salle de fitness et surtout le lac avec ses divers sports aquatiques contribuent à la qualité de vie élevée qu'offre cette ville.



Accessibilité

Grâce au réseau de chemin de fer régional et national, Estavayer est aux portes des grandes villes. Sur la ligne du Réseau Express Régional Fribourg, Estavayer est directement relié à Yverdon-les-Bains, Fribourg et Payerne avec des correspondances pour Lausanne ou Bern.

Sa proximité directe avec les villes de Berne, Fribourg et Yverdon-les-Bains, sa vie sportive et culturelle riche et variée, ainsi que son accès à l'autoroute A1 en font un lieu d'habitation recherché, répondant aux exigences modernes de mobilité, avec un taux de vacance de logements de 0.76% en 2020.



Les Portes du lac

Le quartier résidentiel des Portes du lac est situé à moins de 10 minutes à pied du centre-ville et de ses services. Le lac est à peine à 10 minutes à pied et une plage de sable se trouve à 20 minutes à pied du quartier des Portes du lac. Un arrêt de bus à côté du quartier des portes du lac permet de se déplacer facilement au centre-ville, en moins de 2 minutes



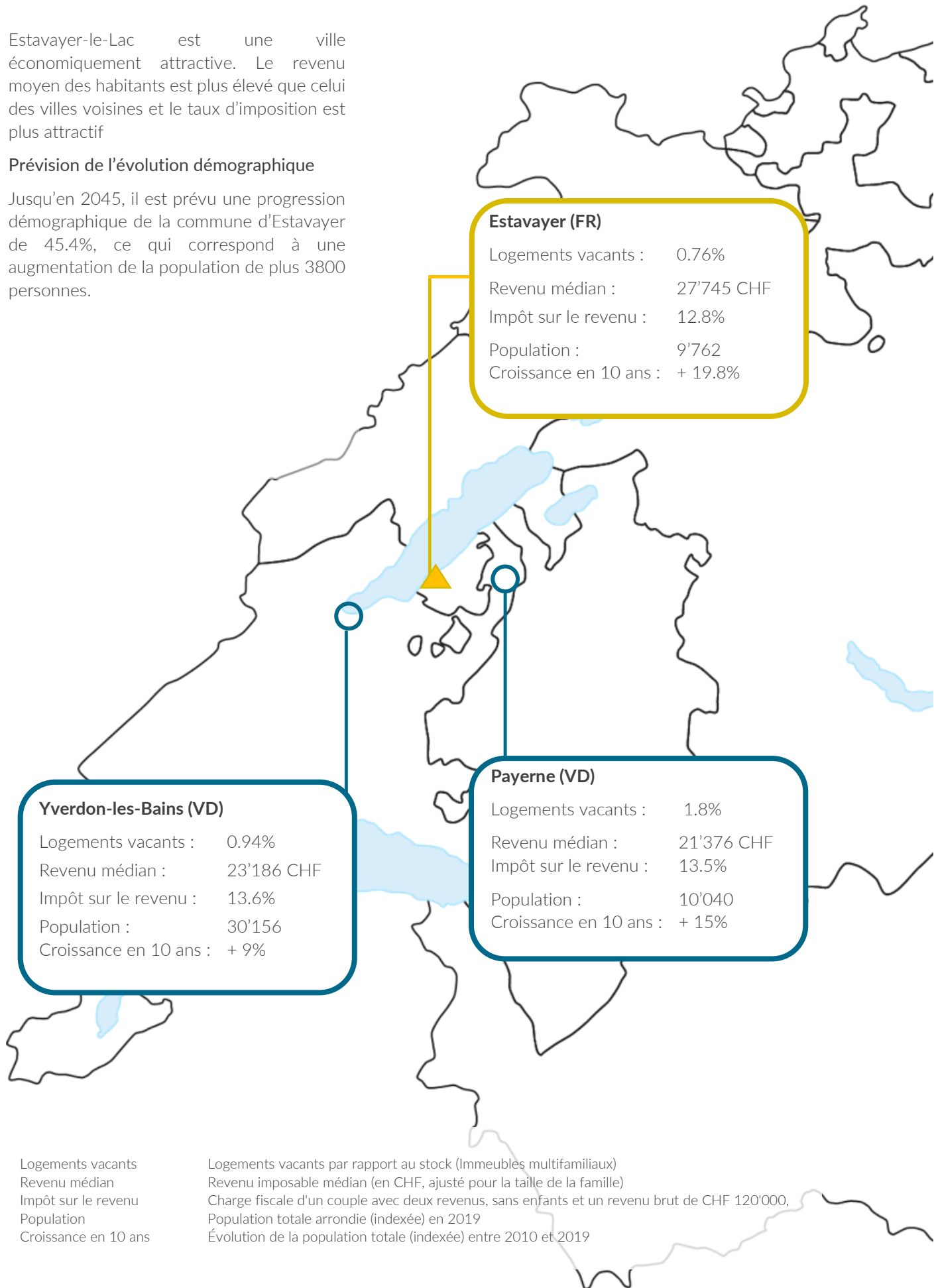
Indicateurs économiques

Une commune attractive

Estavayer-le-Lac est une ville économiquement attractive. Le revenu moyen des habitants est plus élevé que celui des villes voisines et le taux d'imposition est plus attractif

Prévision de l'évolution démographique

Jusqu'en 2045, il est prévu une progression démographique de la commune d'Estavayer de 45.4%, ce qui correspond à une augmentation de la population de plus 3800 personnes.



Estavayer (FR)

Logements vacants :	0.76%
Revenu médian :	27'745 CHF
Impôt sur le revenu :	12.8%
Population :	9'762
Croissance en 10 ans :	+ 19.8%

Yverdon-les-Bains (VD)

Logements vacants :	0.94%
Revenu médian :	23'186 CHF
Impôt sur le revenu :	13.6%
Population :	30'156
Croissance en 10 ans :	+ 9%

Payerne (VD)

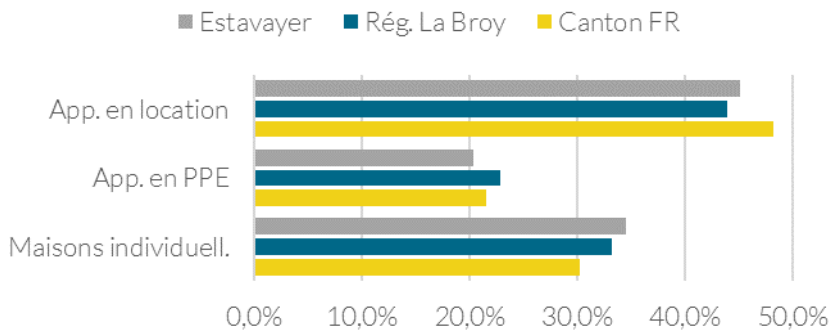
Logements vacants :	1.8%
Revenu médian :	21'376 CHF
Impôt sur le revenu :	13.5%
Population :	10'040
Croissance en 10 ans :	+ 15%

Logements vacants
Revenu médian
Impôt sur le revenu
Population
Croissance en 10 ans

Logements vacants par rapport au stock (Immeubles multifamiliaux)
Revenu imposable médian (en CHF, ajusté pour la taille de la famille)
Charge fiscale d'un couple avec deux revenus, sans enfants et un revenu brut de CHF 120'000,
Population totale arrondie (indexée) en 2019
Évolution de la population totale (indexée) entre 2010 et 2019

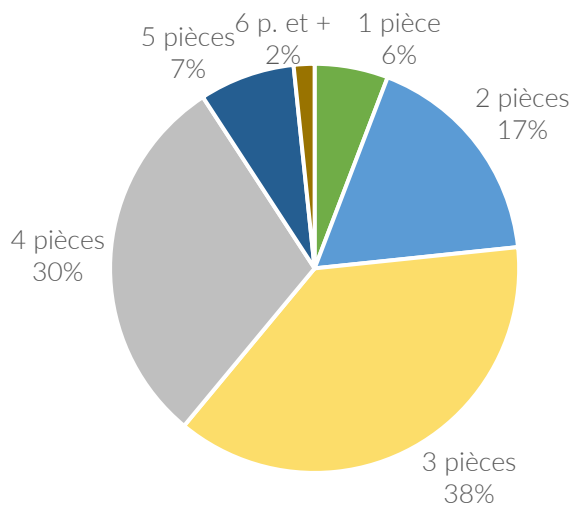
Le marché immobilier

Parc de logements par type de logement (parts)



« Estavayer compte au total 4'850 maisons, parmi lesquelles 34.5% sont individuelles et 65.5% sont multifamiliales. »

Logements locatifs à Estavayer-le-Lac par nombre de pièces (parts)

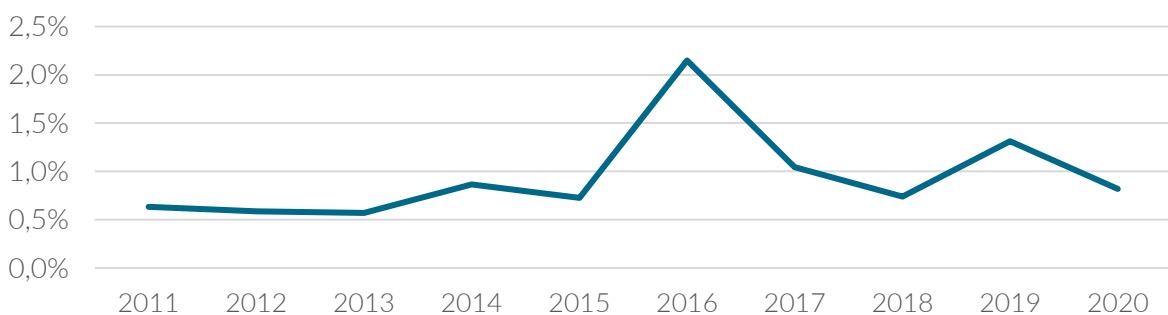


Loyer médian de ces 3 dernières années à Estavayer-le-Lac (net en CHF par m² et par an,

CHF 211



Logements vacants à Estavayer-le-Lac par rapport au stock (total)



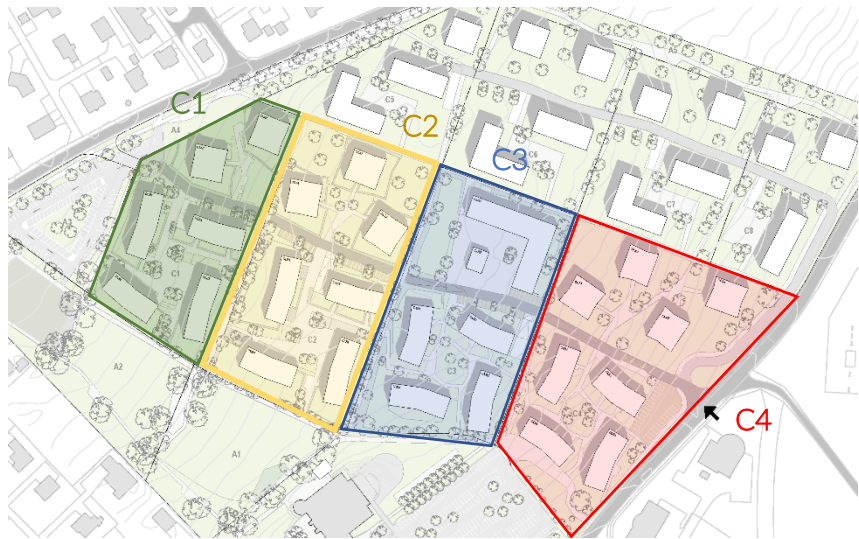
Les Portes du Lac

Le projet

Le quartier « les Portes-du-Lac » se situe au Champ-de-Lune dans la ville d'Estavayer-le-Lac. Il s'agit de la réalisation d'un quartier en 8 étapes (C1 à C8) qui comportera à terme plus de 600 logements répartis dans 45 immeubles.

Le premier et le deuxième secteur comprenant la construction de treize bâtiments de 186 logements destinés à la vente en PPE sont terminés. Ils ont été réalisés à l'unisson avec la création d'un parc public de 18'000 m². Ce dernier, accessible aux habitants d'Estavayer-le-Lac, permet aux résidents du quartier de profiter de grandes pelouses, franges arborisées, place de jeux équipée, urban training et zones de repos, tout cela réuni en un lieu de détente et de rencontre.

Le troisième secteur accueillera en 2023 en son centre une « place du marché » composée de 9 surfaces commerciales avec notamment une garderie, un restaurant et un commerce local de proximité. Ce secteur sera constitué de deux immeubles de 34 logements destinés à la PPE et de trois bâtiments représentant 61 appartements destinés à la location. Dans ces derniers, on y retrouvera des logements seniors et des logements mixtes (habitation – commercial) permettant de coupler vie professionnelle et vie privée au sein d'un même logement. Cette étape sera également la première à intégrer les initiatives de ECLOSIA by GEFISWISS avec, par exemple, un jardin communautaire, un parcours didactique promouvant la biodiversité et une salle polyvalente à disposition des habitants du quartier dédié au partage, à la formation et au loisir.



Aperçu de l'étape 3 en construction du quartier des Portes du lac







Les Portes du Lac

Le quartier (secteur C4)

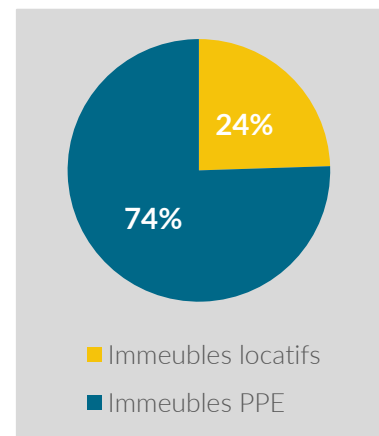
Le 4^{ème} secteur consiste en la construction de six bâtiments PPE (A1, A2, A3, A4, B1, B2) et de deux immeubles destinés à la location (B3, B4). Dans ces derniers, on y retrouve deux surfaces commerciales et trois logements mixtes (habitation – commercial). Dans la continuité de la troisième étape, la quatrième étape bénéficie de l'expérience de son développeur GEFISWISS SA dans l'intégration d'initiatives concrètes liées au développement durable par le biais d'ECLOSIA by GEFISWISS. Dans ces dernières, l'ambition est de faire naître des lieux où il fait bon vivre et qui sont respectueux de l'environnement et des générations futures.

Les Portes du Lac sera le 1er quartier qui accueillera des initiatives ECLOSIA.

Planning

-  Début du chantier du secteur C4, le 26 octobre 2021
-  Mise hors d'air des bâtiments A1 à A4 en selon planning
-  Mise hors d'air des bâtiments B1 à B4 selon planning
-  Remise des appartements aux acquéreurs selon planning

Composition du Secteur



Aperçu de l'étape 4 du quartier des Portes du lac.



Les Portes du Lac

Quelques initiatives ECLOSIA

Initiative « parcours didactique »

Depuis plusieurs années, certaines espèces comme les hérissons ou les abeilles voient leur habitat naturel et leur population se réduire. La mise en place d'un parcours didactique a pour objectif d'aménager des lieux du quartier pour ces espèces et de sensibiliser les résidents à leur existence. L'initiative sert également à donner de l'importance à certaines plantes fruitières sauvages, mais aussi de sensibiliser les résidents à la valorisation des énergies de leur quartier. L'intégralité des éléments sont développés, puis expliqués de manière subtile dans le cadre d'un parcours didactique en lisière de quartier.

Initiative « commerce de proximité »

Les grandes surfaces régissent aujourd'hui les prix, l'origine et la qualité de nos produits de consommation. Avec le temps, les consommateurs ont perdu la traçabilité et le contact avec leur producteur. Cette initiative a pour but de les reconnecter au travers d'un local commercial accessible comme un magasin d'alimentation standard mais géré et approvisionné directement par les producteurs locaux. Cette solution offre les avantages du marché hebdomadaire avec une plus grande accessibilité et l'assurance pour les producteurs et consommateurs de circuits courts.



Initiative « chauffage & refroidissement durable »

Plus de 40% de la consommation d'énergie et près d'un tiers des émissions de CO₂ néfastes pour le climat sont imputables au secteur du bâtiment en Suisse. C'est pourquoi un système efficient et durable est nécessaire. La jeune société STEEN Sustainable Energy, acteur de la transition énergétique et partenaire de GEFISWISS, propose une innovation unique sur le marché du chauffage. Leur solution est 100% renouvelable et produit moins de 5 kg de CO₂/m² annuel ce qui rend le quartier conforme à la Stratégie Énergétique 2050 de la Confédération concernant le parc immobilier suisse.

Initiative « logement Smart et interconnecté »

Les avancées technologiques ont parfois le défaut d'isoler les individus. ECLOSIA souhaite voir ces outils comme une opportunité. La société eSMART propose une solution domotique pour contrôler et réduire sa consommation d'énergie, mais aussi pour améliorer le confort quotidien de son logement. En parallèle, un réseau de quartier Allthings est mis en place pour être tenu informé des dernières actualités du commerce de proximité ou du nouveau menu Take-Away du restaurant de quartier, proposer des activités de quartier multiples et diverses mais bien d'autres

Les Portes du Lac

L'immeuble B4

L'immeuble B4, comprend 13 appartements et 2 surfaces commerciales qui pourront être proposés à la location. La répartition se présente comme suit :

2 surfaces commerciales de 176 m² chacune

4 appartements de 2 pièces ½

7 appartements de 3 pièces ½

2 appartements de 4 pièces ½

De ce fait, la qualité de réalisation correspond aux standards exigeants d'une construction PPE.

Chaque appartement est accompagné d'une place de parking souterrain répondant aux exigences d'une clientèle PPE. Le parking souterrain est privé et protégé par un accès à clef. Chaque appartement dispose également d'une cave de près de 10 m² par unité.

L'immeuble offre notamment deux locaux poussette, deux locaux buanderies et étendage, d'un local concierge ainsi que d'un abri PC.



Aperçu de l'étape 4 du quartier des Portes du lac.

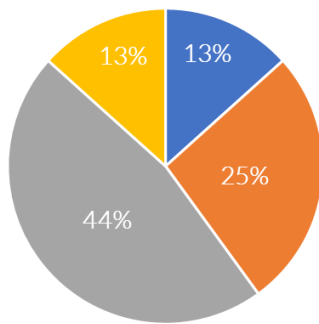


Données de base

N° de parcelle	9'429
Surface de la parcelle	478 m ² (extrait RF bientôt disponible)
Année de construction	2022-2023
Gabarit de construction	Rez + 3 étages + attique
Sous-sol	Parking souterrain, 2 buanderies, local concierge, deux locaux poussettes, abri PC (58 places)
Nombre d'appartements	13
Nombre surface commercial	2
Total surface nette de logements	1'458 m ²
Parking extérieur	7 places visiteurs pour commerces et 15 pour logements
Parking souterrain	13 places voitures, 11 places vélos
Volume de construction (SIA 416)	7'275 m ³
Cadastre des sites pollués	La parcelle n'est pas référencée
État locatif brut prévisionnel	CHF 309'600
État locatif brut estimé parking	CHF 15'600
Total	CHF 325'200
Prix médian de location estimé logements	CHF 222/m ²

L'immeuble B4**État locatif estimé – logements**

	Genre objet	Pièces	Étage	m ² logements	m ² loggia	Loyer net	CHF/m ²
	Surface commercial		Rez	176.44	87.90	2'600	181
	Surface commercial		Rez	176.43	76.19	2'600	181
1	Appartement	3.5	1 ^{er}	85.57	11.23	1'600	237
2	Appartement	3.5	1 ^{er}	85.91	8.36	1'600	234
3	Appartement	3.5	1 ^{er}	85.91	8.36	1'600	234
4	Appartement	3.5	1 ^{er}	85.57	11.23	1'600	237
5	Appartement	4.5	2 ^{ème}	102.71	11.23	1'900	233
6	Appartement	2.5	2 ^{ème}	68.48	8.36	1'250	232
7	Appartement	2.5	2 ^{ème}	68.48	8.36	1'250	232
8	Appartement	4.5	2 ^{ème}	102.71	11.23	1'900	233
9	Appartement duplex	3.5	3-4 ^{ème}	115.88	41.74	2'100	258
10	Appartement	2.5	3 ^{ème}	68.56	11.85	1'250	234
11	Appartement	3.5	3 ^{ème}	82.46	15.12	1'600	243
12	Appartement	2.5	3 ^{ème}	66.62	26.33	1'250	235
13	Appartement	3.5	4 ^{ème}	86.50	40.04	1'700	244
	Total mensuel					25'800	<i>Médiane</i> : 222
	Total annuel					309'600	



■ Surface commercial ■ 2 pièces 1/2
■ 3 pièces 1/2 ■ 4 pièces 1/2

Aperçu typologies

La diversité dans la typologie des appartements convient à des couples, jeunes familles, et à des Seniors.

Les surfaces commerciales au rez-de chaussé se prêtent à l'accueil d'une large variété de commerces.

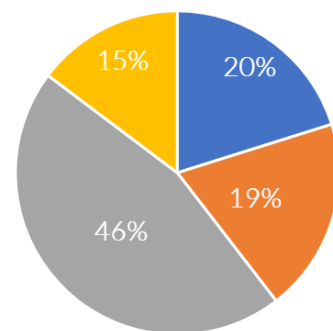
Loyers

Avec un prix moyen de location de CHF 230 / m² pour les appartements, les loyers se situent au-dessus du niveau du loyer médian pour la commune d'Estavayer en offrant cependant des logements neufs et de qualité élevée. Il en résulte un bon potentiel et une confortable réserve lors des relocations.

Total des revenus mensuels des appartements de :

- Surface commercial : 4'600 CHF
- 2 pièces ½ : 5'000 CHF
- 3 pièces ½ : 11'800 CHF
- 4 pièces ½ : 3'800 CHF

Le graphique de droite représente la distributivité des revenus par typologie



■ Surfaces commerciales ■ 2 pièces 1/2
■ 3 pièces 1/2 ■ 4 pièces 1/2

L'immeuble B4

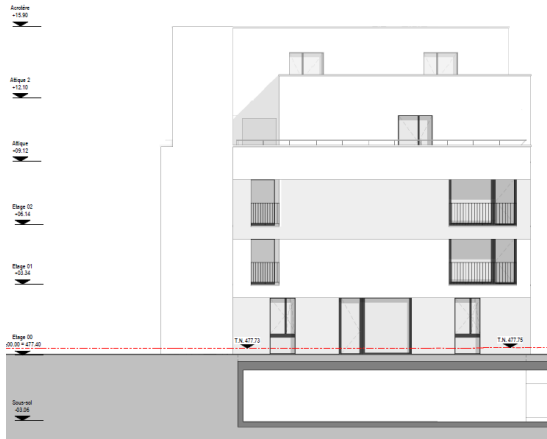
État locatif estimé – places de parc

	Genre objet	Pièces	Étage	m ²	Loyer net (CHF)	CHF/m ²
1	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
2	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
3	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
4	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
5	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
6	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
7	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
8	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
9	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
10	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
11	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
12	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
13	Place de parc	-	Sous terrain	25	100	48
Total mensuel					1'300	
Total annuel					15'600	

L'immeuble B4

Coupes et plans

Façade est



Façade ouest



Façade nord



Façade sud



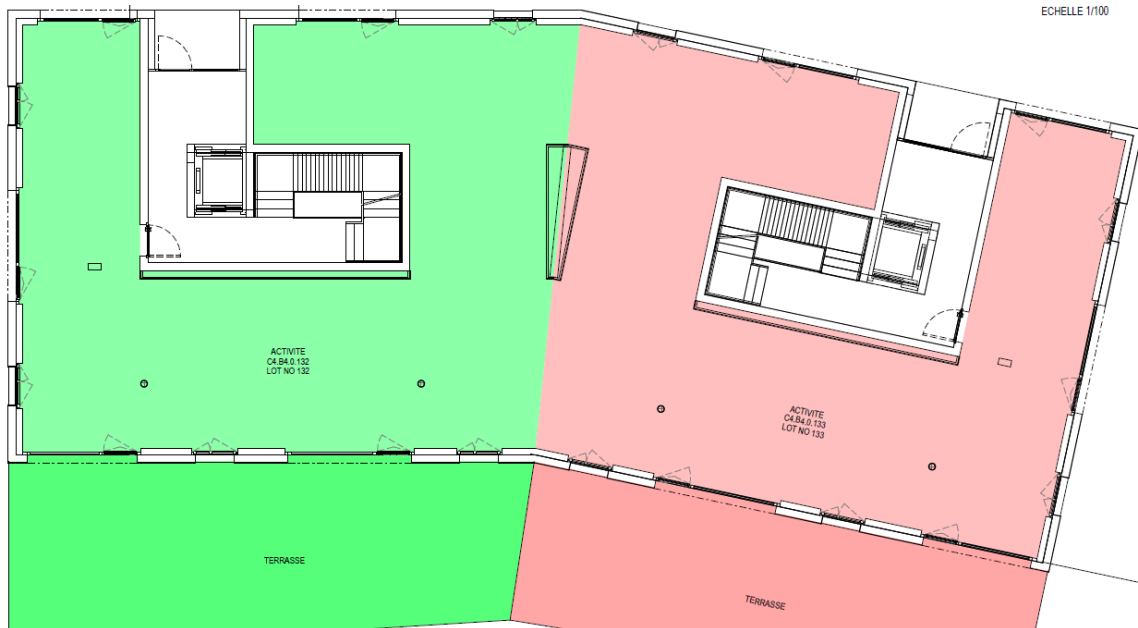
L'immeuble B4

Coupes et plans

Sous-sol



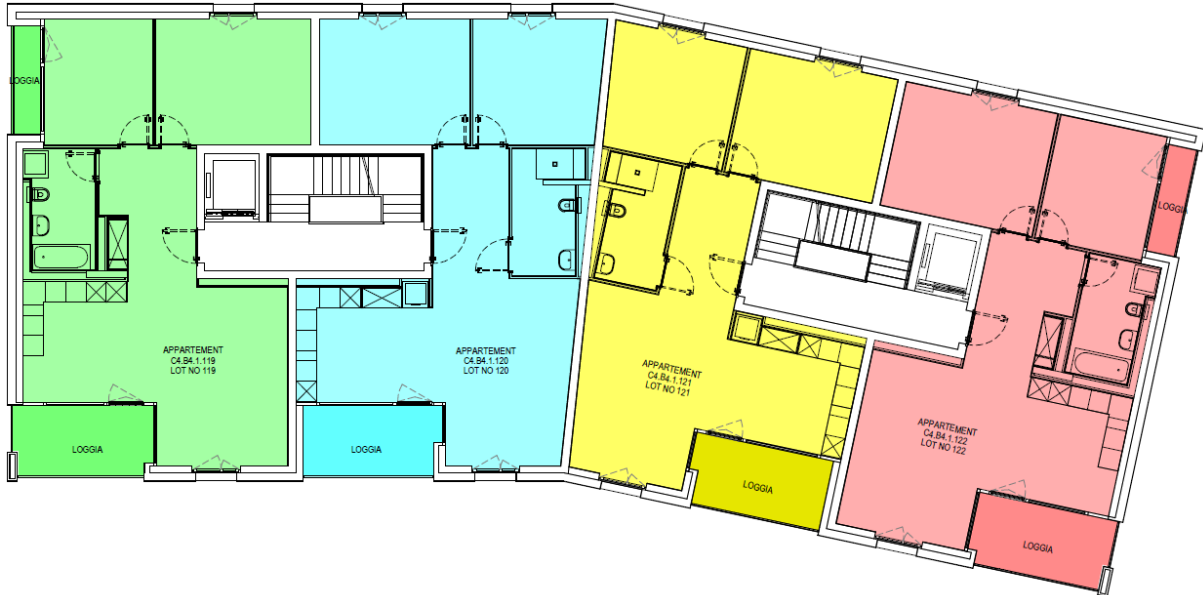
Étage commercial



L'immeuble B4

Coupes et plans

1^{er} étage



2^{ème} étage



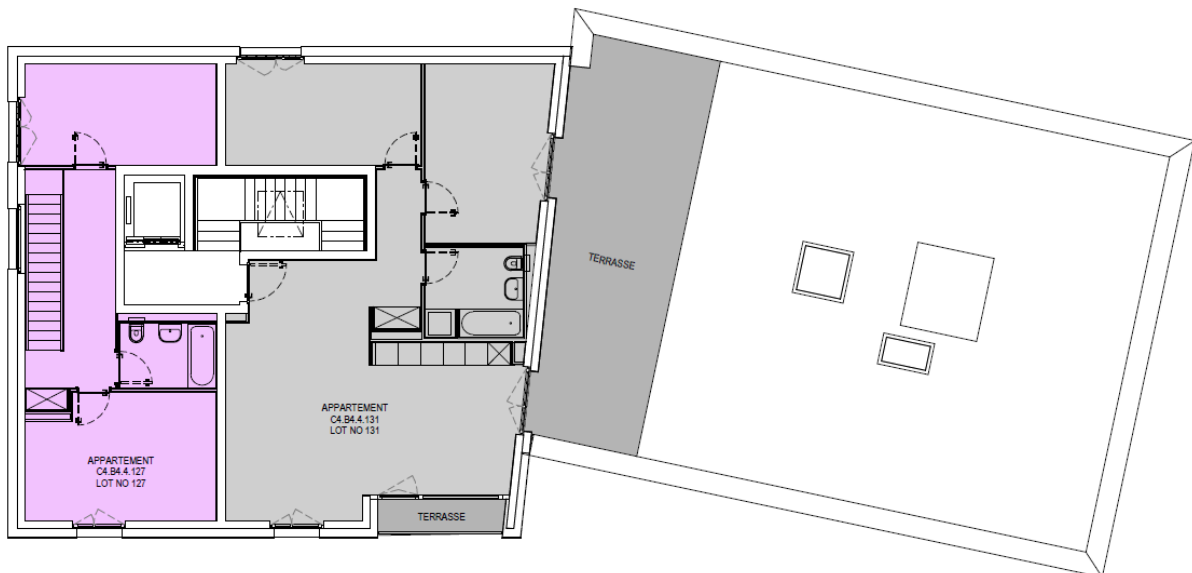
L'immeuble B4

Coupes et plans

3^{ème} étage



Attique



Procédure de transaction

Commercialisation

Sur la base des informations contenues dans le mémorandum d'information, nous vous invitons à nous communiquer votre offre indicative, qui devra être parvenue par courrier ou e-mail à GEFISWISS SA d'ici au 20 décembre 2021 auprès des personnes de contact suivantes.

Pierre-André Clivaz	Valentin Pisa
Responsable de ventes	Co-gérant
GEFISWISS SA	GEFISWISS SA
T 021 613 80 79	T 021 613 80 70
pierre-andre.clivaz@gefiswiss.ch	valentin.pisa@gefiswiss.ch

Selon la qualité des offres indicatives, des investisseurs sélectionnés seront invités à un audit approfondi de la phase de due diligence.

Contenu des offres

- Mention de l'acheteur, i.e. la personne morale ou physique qui doit acquérir la propriété en tant qu'acheteur. Dans le cas des personnes morales, l'entreprise, y compris le siège social et les principaux propriétaires doivent être identifiés. En outre, une déclaration sur la solidité financière et la source des fonds devra être fournie
- Mention du prix d'achat en CHF que vous êtes prêt à offrir pour l'acquisition de l'immeuble B3 du secteur C4 des Portes du Lac. Celui-ci devra considérer la substitution à la promesse d'achat du terrain, et la substitution au contrat d'entreprise générale.
- Tous les termes et conditions attachés à votre offre, ainsi que les restrictions lesquelles, de votre point de vue, pourraient avoir un impact matériel sur le prix d'achat
- Engagements reçus et, le cas échéant, engagements des instances décisionnelles pertinentes à prendre en compte pour mener à bien la transaction. Les informations de temps nécessaires et les restrictions qui peuvent résulter de ce processus de vente
- Coordonnées du personnel du projet, y compris les numéros de téléphone et adresses mail, autorisés à vous représenter et à répondre aux éventuelles questions concernant l'offre
- Accord pour le règlement des frais de notaire et de cadastre ainsi que le changement des taxes selon les pratiques du marché (voir « Juridique et Fiscalité »)

Due Diligence

Suite à la phase de due diligence (y compris l'accès à la Data Room et les séances questions/réponses), la soumission d'une offre d'achat ferme (BO) est due. Toute négociation et discussion sur la certification du contrat de vente a lieu immédiatement après. La date limite pour l'offre ferme est le 31 janvier 2022.

Après réception, le mandant et GEFISWISS SA évalueront les offres d'une part sur la base des prix proposés, mais également sur les aspects liés à la sécurité de la transaction ainsi qu'aux conditions générales et restrictions émises.

Juridique et fiscalité

LFAIE (Lex Koller)

En droit suisse, l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est réglementée par la loi LFAIE aussi communément appelée « Lex Koller ». Seuls les immeubles destinés à une activité économique, appelés « établissements stables », peuvent être acquis sans autorisation et sans contingent par des personnes à l'étranger.

Registre foncier Suisse

En Suisse, des registres sont conservés sur les droits à l'immobilier. Les cessions de biens immobiliers ou de droits existants sont généralement effectuées par inscription au registre foncier. Le code civil suisse («CC») réglemente les droits et obligations des propriétaires fonciers. Les droits sur la propriété s'étendent aussi loin dans le sol comme dans le ciel pour autant qu'ils puissent être appliqués par les droits dont le propriétaire bénéficie.

Acquisition de biens

Pour enregistrer un transfert de biens immobiliers, il est nécessaire que le contrat d'achat correspondant soit enregistré par un notaire en tant qu'acte public.

Servitudes

Une servitude constitue le droit d'un tiers d'exercer certains droits sur les biens en question. Ces droits peuvent être justifiés par la loi ou par un contrat signé par toutes les parties contractantes et doivent également être enregistrés dans le registre foncier.

Impôt sur les gains immobiliers

Dans le cas de la vente de la propriété, une taxe foncière est payable au niveau cantonal, qui est prélevée sur la différence entre le produit de la vente et les coûts d'investissement. Tout impôt sur les gains immobiliers doit être payé en totalité par le vendeur. En outre, l'impôt sur les plus-values est payable au niveau fédéral, que le vendeur ait sa résidence permanente en Suisse ou pas.

Frais de notaire et émoluments

Les ventes immobilières sont soumises aux frais de notaire et de registre foncier à charge de l'acheteur. Les honoraires sont composés comme suit :

- Frais d'émolument
- Honoraires de notaire
- Débours de notaires

Droits de mutation

L'État perçoit des droits de mutation, appelés lods, sur les transferts immobiliers entre vifs à titre onéreux. Dans le canton de Fribourg, ce taux d'imposition est de 1.5% du prix d'achat. Sauf convention contraire, les lods sont dus par l'acquéreur.

Disclaimer

Les informations contenues dans ce document sont adressées au destinataire à titre confidentiel.

Elles ne peuvent être utilisées ou copiées à d'autres fins sans l'accord exprès de L'Habitat de la Prillaz SA.

Malgré le soin apporté à l'établissement de la présente documentation, aucune responsabilité ne saurait être assumée quant à l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements qui y figurent. La documentation repose sur les informations connues au moment de son établissement et peut être modifiée à tout moment.

Les informations figurant dans la présente brochure sont des indications à caractère général et ne font partie d'aucun contrat.

En cas de vente, seules les dispositions de l'acte authentique sont valables. L'offre est libre sans engagement.

Sous réserve d'erreurs ou omission, de vente entre-temps ou d'une décision de retrait de commercialisation.



Annexes

Documentation complète disponible sur demande.