

CONSEILS IMMOBILIERS

Objet du mandat

Conseiller la commune sur la transformation de l'ancien collège de la commune de Gossens (Donneloye) en terme de type de logements à créer et de possibilité de location (demande et prix).

Propriétaire	Commune de Donneloye
Mandant	Mme Valérie Cavin, municipale
Type d'objet	Ancien collège, usage mixte
Adresse	Rte de de la Barbeyre 24 – 1407 GOSSENS
Auteure du rapport	Fabiène Gogniat Loos <i>Gérante d'immeuble avec brevet fédéral</i> <i>Experte en estimation immobilière avec brevet fédéral</i>



Yverdon-les-Bains, avril 2025

Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer les opportunités de création d'appartements dans le cadre d'un projet de travaux de rénovation, déterminer les prix de location possibles et préciser la demande actuelle en termes d'appartements en location dans la région.

Type d'objet

Petit immeuble mixte, construit en 1949, ancien collège, présentant actuellement une salle de classe servant de salle de réunion pour le village au rez-de-chaussée avec également un petit local loué à un architecte et à l'étage un appartement de 5 pièces avec un petit balcon et un grenier non isolé, disponible dans les combles.

Visite des lieux

Le mardi 25 mars 2025, à 16h00, en présence de Madame Valérie Cavin, municipale et de Monsieur Benoît Reymondin, syndic.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice février 2025 : 107.4

Taux hypothécaire de référence : 1.5 %

Taux fiscal communal : 65% de l'impôt cantonal de base (2024)

Impôt foncier communal : 1 ‰ de la valeur fiscale des immeubles (2024)

Réserves

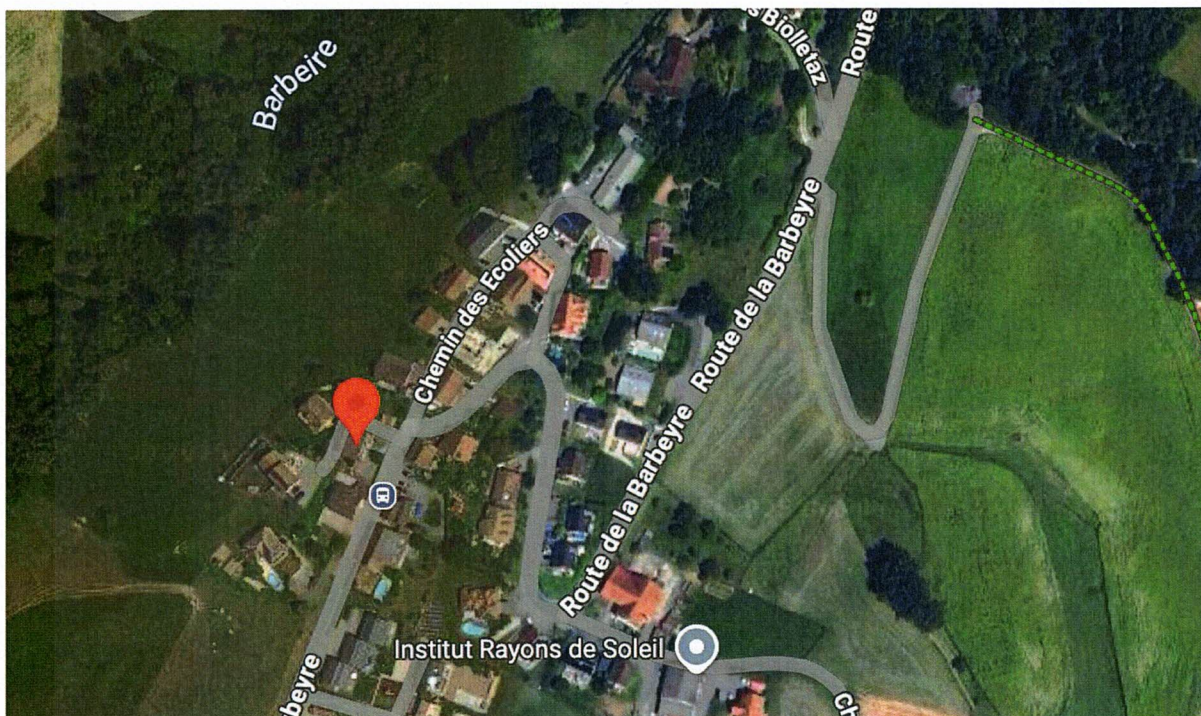
Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments transmis et connus à la date de référence, soit le 1^{er} avril 2025. Il a une validité d'environ 3 mois, sous réserve de l'évolution du marché et de l'environnement.

Si des modifications ou des compléments d'informations n'ont pas été transmis avant l'édition de l'estimation, cela pourrait influencer à la hausse ou à la baisse les valeurs communiquées ci-jointes. Nous nous réservons donc le droit de revoir les valeurs dans ce cas de figure.

Situation

L'immeuble est situé à la Route de la Barbeyre 24 à Gossens, sur la route qui relie Thierrens à Orzens et au-delà à Bercher. Un arrêt de bus se trouve devant le bâtiment et il est régulièrement desservi en journée. L'environnement est plutôt champêtre et très calme. Quatre places de parc sur le domaine public se situent devant le bâtiment de l'autre côté de la route.

Une petite épicerie se trouve à Donneloye (à 2-3 minutes en voiture), mais les principaux commerces Migros, Coop, pharmacie) et les écoles se trouvent à Thierrens, à environ 9-10 min en voiture.

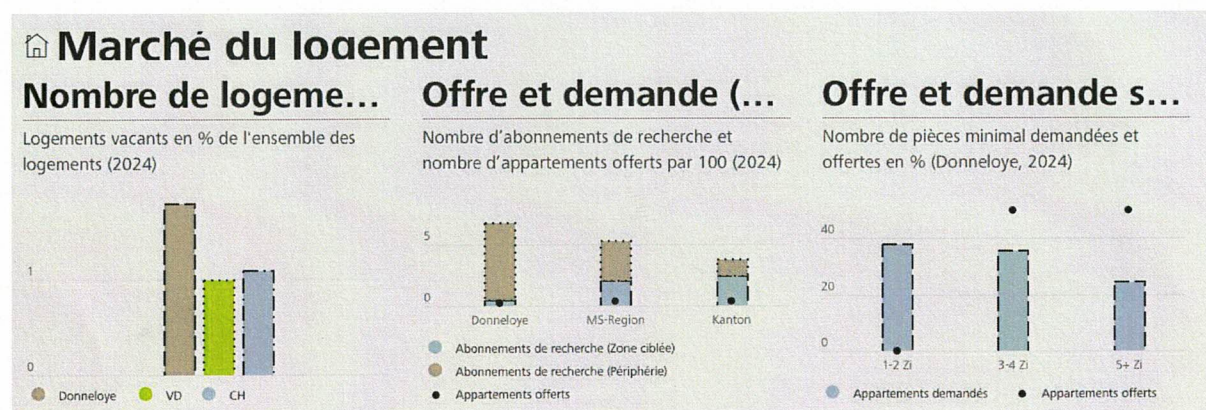


En nous basant sur les données récoltées par l'institut CIFI (un institut qui depuis de nombreuses années récolte auprès des acteurs institutionnels du domaine de l'immobilier des données telles que les loyers, les objets vacants, les prix de transactions immobilières, etc.) on peut tirer quelques remarques intéressantes.

La commune de Donneloye, dont le village de Gossens fait partie, est une commune relativement petite (environ 900 habitants) mais le niveau des prix de l'immobilier et des loyers y est assez élevé, et sa population connaît une croissance relativement forte. A contrario l'activité dans le domaine de la construction y est relativement faible et donc la demande en logement est assez forte.

Demande locative

En témoignent les différents tableaux ci-dessous qui montrent que le taux de logement vacants y est certes supérieur au reste du canton mais au niveau de l'offre et de la demande il y a une très forte demande en matière de petits logements de 1 et 2 pièces. Cette demande ne peut d'ailleurs pas être assouvie. A contrario, il y a plus d'appartements entre 3 et 4 pièces que de demandes (et encore moins de demandes pour les appartements de 5 pièces et plus). Si cette demande est moins forte, elle n'est pas inexistante non plus.



(Sources : CIFI et Raiffeisen)

Utilisation des combles

En proposant un appartement de 1 ou 2 pièces à créer dans les combles la commune trouvera rapidement et relativement facilement un locataire. Comme nous l'avons vu sur place le problème principal se situe au niveau de la hauteur sous plafond qui doit, pour répondre aux normes légales en la matière, être d'au moins 2m40 sur au moins la moitié des surfaces à vivre (NB : une salle de bain ou un réduit n'est pas une surface à vivre). Sur place nous avons mesuré une hauteur de 2m46 sous la poutre faîtière : il faudrait donc envisager éventuellement, si le règlement des constructions le permet, la création d'une ou deux lucarnes de type « chien couché » qui permettraient d'obtenir une surface plus importante avec une hauteur d'environ 2m40 sur la moitié de la surface à vivre. Le plancher des combles ayant été isolé sur une hauteur d'environ 10 cm, cette isolation thermique pourrait être enlevée (si les deux niveaux sont chauffés, elle n'aurait plus de raison d'être) et permettrait de gagner un peu de hauteur. En conséquence, l'isolation du toit devrait se faire depuis le dessus (meilleure efficacité et gain de place.). Dans l'idéal il faudrait prévoir la création d'un petit balcon baignoire pour donner à cet appartement un extérieur, et le rendre ainsi très attractif sur le marché locatif.

Agrandissement de l'appartement actuel

L'appartement existant est un appartement sur un seul niveau situé au premier étage. C'est un bel appartement avec une jolie surface d'environ 80 à 85 m², comprenant 4 pièces : 2 grandes chambres et un double salon, avec deux chambres en enfilade ainsi qu'une cuisine habitable et une salle de bain. Un balcon étroit est accessible depuis une des chambres et le salon. L'appartement a été rénové au début de la décennie. Il est loué Fr. 1'200.-/mois + charges, ce qui est un loyer relativement avantageux. Toutefois ce type d'appartement ne répond plus à la demande actuelle. En effet, les personnes qui viennent s'établir à la campagne désirent avoir à tout le moins un extérieur (balcon ou terrasse) de belle taille et si possible un jardin. De plus l'appartement en question n'a qu'une seule salle de bain, ce qui ne répond pas aux critères actuels en termes de confort. La solution pourrait être d'annexer à cet appartement la salle de classe qui se situe au rez-de-chaussée et de créer un escalier entre cette salle de classe, où on pourrait installer un salon-salle à manger-cuisine puisque la surface actuelle fait environ 44 m². On pourrait y adjoindre un des WC qui se situe au rez-de-chaussée, afin d'avoir un WC visiteur à cet étage et transformer éventuellement une partie de la cuisine à l'étage en une 2e salle de bain (par exemple attenante à la chambre à coucher parentale) et créer deux chambres indépendantes avec les pièces qui composent actuellement le double salon. On disposerait ainsi d'un relativement grand appartement d'environ 120 m² avec 4 chambres à coucher et deux salles de bain à l'étage et un accès extérieur puisque la salle de classe donne sur une petite parcelle de gazon d'environ 50 m², orientée sud.

Création d'un 3^{ème} appartement au rez de chaussée

Une troisième option, serait de laisser tel quel l'appartement existant et de créer un petit 2 pièces dans la salle de classe existante, en annexant un des WC pour créer une salle d'eau. On aurait ainsi un espace d'environ 45-50 m² avec un accès au jardin. Ce type d'appartement étant très demandé, il trouverait rapidement preneur et le coût de la transformation serait moindre que dans la variante précédente.

Prix de location

Tous les prix de location ci-dessous partent du principe que l'entier du bâtiment sera isolé et un chauffage de type pompe à chaleur installé, en lieu et place du chauffage par radiateurs électriques ponctuels.

En termes de prix de location, l'institut CIFI propose, pour un studio ou un 2 pièces d'environ 40 m², qui pourrait être créé dans les combles, un loyer compris entre 900 et 1'000.- CHF (charges non comprises) et pour l'appartement en duplex de 5 à 6 pièces le loyer pourrait être compris entre 1'900.- et 2'200.- CHF par mois, sans les charges.

Dans la deuxième variante, le nouvel appartement créé dans la salle de classe existante pourrait se louer aux alentours de 1'100.- à 1'200.- CHF compte tenu du fait qu'il a un accès à un petit jardin. L'appartement existant de 4 pièces au premier étage gagnerait à voir son balcon élargi (si c'est possible d'un point de vue technique) et il faudrait créer un accès indépendant à la pièce qui est dans l'angle nord-est, afin de créer une possible vraie 3^{ème} chambre. Dans ce cas-là son loyer pourrait être arrêté à environ 1'500.- CHF par mois, charges non comprises.

Si ces appartements étaient bien isolés avec un chauffage écologique, ils seraient très attractifs sur le marché locatif actuel. Nul ne peut évidemment dire quel sera ce marché dans les 2 à 3 ans à venir, mais tout laisse à croire que l'activité de construction ne va pas exploser dans la région et comme la population continue d'augmenter au rythme de 100'000 nouveaux habitants par an à l'échelle fédérale, on peut raisonnablement penser que la demande va rester importante, surtout pour des petits objets bien pensés et bien agencés.

Il faudra également se pencher sur le problème des places de parc, car le garage existant est étroit au niveau de l'entrée et tous les types de voitures ne pourront probablement pas y entrer et si on crée un ou deux nouveaux appartements il faudra une voire 2 places de parc supplémentaires, lesquelles pourraient être prises sur les places déjà existantes en face de la maison de l'autre côté de la route.

Rendement

La location de ces deux entités couvrirait probablement en partie le montant des travaux de rénovation et de transformation/création des appartements.

Location variante 1 (création d'un appartement dans les combles et agrandissement de l'appartement existant).

Si on prend des prix de location moyens de 950.- CHF et 2'100.- CHF pour les deux appartements, on aura des rentrées de l'ordre de CHF 36'600.-/an. Si l'on déduit de ce montant le prix actuel de location de l'appartement existant (CHF 1'200.-/mois, soit CHF 14'400.-/an), on obtient un revenu supplémentaire annuel de CHF 22'200.-. Actualisé à un taux moyen de 6% (qui semble correct pour la région), ce montant représente environ CHF 370'000. C'est le montant de travaux qui serait rentabilisé par les nouvelles locations.

Variante 1:	
Nouvel appartement dans les combles	950,00 CHF
Nouvel appartement rez et 1er	2 100,00 CHF
Location appartement actuel	- 1 200,00 CHF
Loyers supplémentaires par mois	1 850,00 CHF
Loyers supplémentaires par an	22 200,00 CHF
Taux d'actualisation	6%
Montant rentabilisé par les travaux	CHF 370 000,00

Location variante 2 (création d'un appartement 1 pièce dans les combles et d'un appartement 2-pièces au rez-de-chaussée (loué 1'100.-/mois) tout en gardant l'appartement actuel (mais en augmentant légèrement le loyer à 1'400.- (loyer qui est très bas actuellement) et éventuellement en agrandissant son balcon et en créant un accès direct à la deuxième pièce qui sert actuellement de salon. Il serait probablement facile d'agrandir le balcon en utilisant le toit de l'agrandissement du local de l'architecte.

Dans ce cas de figure, on arriverait à un revenu locatif d'environ CHF 41'400.- par an (appartement existant laissé tel quel) ou CHF 42'600.- (appartement existant avec balcon agrandi, loué 1'500.-/mois). Si on enlève le revenu de l'appartement actuel (14'400.-/an), on arrive à un montant de travaux possibles (actualisé à un taux moyen de 6%) compris entre CHF 450'000.- et 470'000.-

Variante 2:		Variante 2 bis:	
Nouvel appartement dans les combles	950,00 CHF	Nouvel appartement dans les combles	950,00 CHF
Appartement 1er (sans travaux)	1 400,00 CHF	Appartement 1er (avec travaux)	1 500,00 CHF
Appartement 2 pièces rez	1 100,00 CHF	Appartement 2 pièces rez	1 100,00 CHF
Location appartement actuel	- 1 200,00 CHF	Location appartement actuel	- 1 200,00 CHF
Loyers supplémentaires par mois	2 250,00 CHF	Loyers supplémentaires par mois	2 350,00 CHF
Loyers supplémentaires par an	27 000,00 CHF	Loyers supplémentaires par an	28 200,00 CHF
Taux d'actualisation	6%	Taux d'actualisation	6%
Montant rentabilisé par les travaux	CHF 450 000,00	Montant rentabilisé par les travaux	CHF 470 000,00

Conclusion

En conclusion on peut dire que la commune a grand intérêt à entamer ces travaux car l'investissement consenti pour la rénovation du bâtiment serait relativement rapidement amorti et elle gagnerait de plus des nouveaux contribuables ce qui est un élément non négligeable.

Entre les deux variantes nous avons tendance à encourager la commune dans la variante 2 ou 2bis car les petits appartements sont nettement plus faciles à louer. La demande est forte pour cette typologie de logement et elle le restera probablement au cours des années à venir, car ils sont le témoin de notre société plutôt nucléaire avec des seniors qui vivent de plus en plus longtemps chez eux et des jeunes qui ont tendance à avoir de moins en moins d'enfants.

En plus cette variante est celle qui demanderait le moins d'investissements nouveaux puisqu'il suffirait d'aménager les combles et le rez-de-chaussée, l'appartement déjà existant et rénové il y a peu de temps n'étant lui quasiment pas touché. Les seuls travaux à envisager dans cet appartement seraient pour agrandir le balcon et créer 4 vraies pièces, ce qui le rendra nettement plus attractif au vu de la demande et de la situation « champêtre » de la bâtisse.



Fabienne Gogniat Loos
Experte en estimation immobilière

Yverdon-les-Bains, avril 2025