



Message sur la reprise de l'activité de la Rose d'automne par le Réseau Santé de la Sarine

Par le présent message, le Comité du Réseau Santé de la Sarine sollicite l'assemblée des délégués du RSS pour l'approbation de la dépense de CHF 4'205'000.— comprenant :

- une dépense de CHF 4'175'000.— pour la conclusion du contrat de transfert de patrimoine entre le Réseau Santé de la Sarine et la Fondation Rose d'Automne ayant pour objet la reprise des actifs du Foyer de la Rose d'automne au 1^{er} janvier 2020 par le Réseau Santé de la Sarine ;
- une dépense de l'ordre de CHF 30'000.— pour les frais liés aux différentes analyses et transactions en lien avec la conclusion du contrat de transfert de patrimoine susmentionné. Ce montant sera précisé à la réception de l'ensemble des factures y afférant.

1. Préambule

Le statut juridique de la Rose d'automne est une Fondation de droit privé qui a comme but la construction et la location d'appartements pour personnes âgées, ainsi que l'exploitation d'un établissement destiné à l'accueil des personnes âgées (EMS) au sens de la législation sur les établissements médico-sociaux. La Fondation ne poursuit pas de but lucratif mais revêt un caractère de pure utilité publique. Elle est inscrite au registre du commerce depuis le 21 mai 2007. Ainsi en 2007, elle a repris les activités de la Fondation Jean-Paul II qui gérait le Foyer Jean-Paul II et qui a été dissoute selon décision de l'autorité de surveillance du 11 juin 2008.

Ouvert en avril 1988 à l'initiative du Diocèse de Lausanne, Genève et Fribourg, ce Foyer était avant tout destiné à accueillir des prêtres, religieuses et religieux. En 2007, la Fondation de la Rose d'automne a repris ce Foyer Jean-Paul II et créé le Foyer de la Rose d'automne. En 2010, la Résidence de la Rose d'automne a été créée par la construction de 55 appartements protégés pour personnes âgées, qui ont été rattachés à la Fondation de la Rose d'automne. Ainsi la Fondation de la Rose d'automne possède et gère un EMS nommé Foyer de la Rose d'automne et 55 appartements protégés nommés Résidence de la Rose d'automne. Le rapprochement prévu ne concerne que la partie du Foyer de la Rose d'automne (EMS). La Résidence reste rattachée à la Fondation.

La partie EMS accueille actuellement 32 lits reconnus et 4 lits courts séjours.

2. Rappel des faits

Au mois d'octobre 2016, le Directeur de l'époque de la Rose d'automne, M. Thomet, a sollicité une rencontre avec le Directeur général du RSS pour évoquer un rapprochement entre son Foyer et le Réseau Santé de la Sarine, suite à l'adoption de la nouvelle loi sur les prestations médico-sociales votée le 12 mai 2016 et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

En 2017, dans le cadre de l'analyse du plan de médicalisation 2017-2021, la Codems a décidé de poursuivre cette piste privilégiant le rapprochement de la partie « Foyer » (EMS) de la Rose d'automne avec le HMS, à l'exclusion de la Résidence. Les bases décisionnelles étaient les suivantes :

- Degré de vétusté du bâtiment datant de 1988 et aucun projet futur; il est à noter que tous les frais d'investissement passés, actuels et futurs sont à charge du RSS.
- Avec ses 36 lits, le Foyer de la Rose d'automne ne répond pas aux lignes directrices du Réseau Santé de la Sarine fixant à 60 lits le nombre minimal de la capacité d'accueil.
- Problèmes financiers récurrents (déficit) de l'ordre de CHF 350'000.— par année, en partie compensés par les recettes issues des appartements protégés appartenant à la même Fondation.

C'est pourquoi, dans le cadre de la mise en place du mandat de prestations entre le Réseau Santé de la Sarine et la Fondation de la Rose d'automne, l'assemblée des délégués du 30 mai 2018 a décidé de limiter ledit mandat au maximum à 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, en attendant les discussions pour son éventuel rattachement au Réseau Santé de la Sarine.

3. Cadre légal financier

La mise en place de Senior+ implique des changements importants pour les Réseaux de Santé des districts qui doivent répondre aux exigences formulées dans les articles 14 et suivants de la nouvelle loi sur les prestations médico-sociales (LPMS) du 12 mai 2016, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, soit :

Art. 14 Définition des coûts

¹ Le coût des prestations fournies à domicile se compose du coût des soins et du coût de l'aide.

² Le coût des prestations fournies en EMS comprend :

- a) le coût des soins;
- b) le coût de l'accompagnement;
- c) les frais socio-hôtelières;
- d) les frais d'investissement.

³ Le Conseil d'Etat détermine le coût des soins. Il définit aussi les autres coûts des fournisseurs et fournisseuses exploités ou mandatés par les associations.

Art. 15 Principes de financement

¹ Les pouvoirs publics participent au coût des soins prodigués par les fournisseurs et fournisseuses de prestations médico-sociales conformément à la législation sur le financement des soins.

² Le Conseil d'Etat détermine la part et les modalités de la prise en charge des frais de formation continue par les pouvoirs publics.

³ Sous réserve des alinéas 4, 5 et 6, les autres coûts sont à la charge des bénéficiaires, à qui il incombe de faire valoir leurs droits à des subventions découlant de la présente loi ou de la législation sur les assurances sociales.

⁴ Tout prélèvement direct sur une fortune inférieure à 200'000 francs est exclu pour la participation des bénéficiaires aux frais d'accompagnement.

⁵ L'Etat subventionne les services d'aide et de soins à domicile exploités ou mandatés par les associations conformément à l'article 7 al. 2 ainsi que l'accueil de jour et l'accueil de nuit au sens de l'article 8 al. 2 let. c et d pour les personnes domiciliées dans le canton.

⁶ Les communes assument la part des coûts d'investissement imputables à une prestation fournie en EMS à une personne domiciliée dans le canton ainsi que, conformément à l'article 19, les charges d'exploitation des fournisseurs et fournisseuses qu'elles mandatent.

⁷ Les conventions intercantionales sont réservées. Le Conseil d'Etat est compétent pour conclure avec les autorités d'autres cantons les conventions réglant réciproquement les séjours dans des EMS reconnus.

Art. 18 Prise en charge des frais d'investissement des EMS

¹ Les frais d'investissements mobiliers et immobiliers des EMS exploités ou mandatés par une association sont à la charge de l'association à laquelle appartient la commune dans laquelle la personne bénéficiaire est domiciliée.

² Pour les personnes bénéficiant de prestations en dehors de leur district de domicile, les frais d'investissement sont facturés à l'association à laquelle appartient la commune dans laquelle la personne bénéficiaire est domiciliée, jusqu'à concurrence de la moyenne cantonale par bénéficiaire déterminée par la Direction.

³ En cas de changement de lieu de domicile après l'entrée en EMS dans le canton, la compétence financière pour les frais d'investissement ne change pas.

Art. 19 Prise en charge des frais d'exploitation des fournisseurs et fournisseuses mandatés par l'association

Le mandat de prestations définit pour les fournisseurs et fournisseuses mandatés les modalités de la prise en charge des frais d'exploitation non couverts par les contributions de l'assurance obligatoire des soins, des bénéficiaires ou des pouvoirs publics.

Au vu du cadre légal précité, le mandat de prestations validé par l'assemblée des délégués du 30 mai 2018 convient que la Rose d'automne couvrira de manière autonome ses frais d'exploitation non-couverts par les contributions de l'assurance obligatoire des soins, des bénéficiaires ou des pouvoirs publics. Ces mandats s'inscrivent dans le délai transitoire de trois ans octroyé par le règlement sur les prestations médico-sociales (RPMS).

4. Frais financiers payés par le Réseau Santé de la Sarine à la Rose d'Automne

A l'instar de tous les EMS de la Sarine, les frais financiers de la Rose d'automne sont pris en charge par la Codems puis refacturés aux communes du district en lien avec la loi du 23 mars 2000 sur les établissements médicaux-sociaux. Cette loi a été abrogée au 1^{er} janvier 2018 et est remplacée par la LPMS.

Sur les 5 dernières années, soit de 2014 à 2018, les montants versés par la Codems à la Fondation de la Rose ont été les suivants :

Année	Frais financiers versés
2015	Fr. 231'460.--
2016	Fr. 246'015.--
2017	Fr. 182'010.--
2018	Fr. 172'905.--
2019	Fr. 155'235.--

Il faut noter que l'évolution des montants versés dépend des soldes d'investissement encore à amortir ainsi que de l'évolution des taux d'intérêts moyens payés par l'EMS et reconnus par la Codems.

5. Reprise de l'activité au 1^{er} janvier 2020

Les discussions commencées en 2017 déjà et formalisées depuis le début de l'année 2019 ont permis de définir les principes de la reprise du Foyer de la Rose d'automne. Les demandes du Conseil de Fondation de la Rose d'automne étaient de remettre au RSS l'exploitation et la gestion du Foyer. Ce Conseil demandait que la valeur de rachat corresponde à la valeur de l'hypothèque contractée auprès de la Banque concernée, à savoir la BCF.

Le transfert du Foyer de la Rose d'automne au Réseau Santé de la Sarine se fait, au niveau juridique, via un transfert de patrimoine selon les modalités suivantes :

Le RSS achète le bâtiment EMS de la Rose d'automne sis sur la parcelle RF 3308 à Villars-sur-Glâne comprenant une superficie totale de 4'188 m². Le volume bâti total du bâtiment est de 9'821 m³. Le bâtiment a été construit en 1988 et rénové en 2000.

Les actifs compris dans cet achat sont définis dans un contrat de transfert de patrimoine qui définit de manière détaillée les éléments permettant la continuation de l'exploitation normale de l'EMS de la Rose d'automne. Il comprend principalement les éléments suivants :

- Mobilier pour les 36 chambres, soit un lit, un matelas, une table de nuit
- Mobilier pour la salle à manger
- Mobilier pour les bureaux des équipes de soins et de l'administration
- Mobilier dans les espaces publics
- Le matériel informatique (hardware et software)
- Le matériel de soins

- Le bus et les véhicules pour l'exploitation
- Le matériel pour la cuisine, l'intendance, la maintenance

Le prix convenu pour le transfert de patrimoine, y compris le bâtiment, est de CHF 4'175'000.--. Ce montant sera versé au 1^{er} janvier 2020.

Il faut noter que le RSS reprend les actifs, à l'exclusion des passifs et des pertes reportées au bilan de la Fondation.

Au niveau du personnel de la Rose d'automne, c'est l'article 333 al 1. CO qui est appliqué et qui précise ce qui suit : « *Si l'employeur transfère l'entreprise ou une partie de celle-ci à un tiers, les rapports de travail passent à l'acquéreur avec tous les droits et les obligations qui en découlent, au jour du transfert, à moins que le travailleur ne s'y oppose* ». Toutefois, selon le Tribunal fédéral, la résiliation de contrats de travail dans le cadre d'un transfert d'entreprise n'est possible que si ces licenciements sont fondés sur des motifs économiques.

C'est pourquoi, le Réseau Santé de la Sarine reprendra presque tous les contrats de travail du personnel. Pour les raisons économiques invoquées ci-dessus, les postes suivants ne seront pas repourvus :

- Le poste de directeur, dont le salaire est déjà partagé entre le Foyer et la Résidence, ce qui représente une économie de 0,5 EPT.
- Un poste à l'intendance qui représente une économie de 0,4 EPT.
- Un poste de l'administration qui représente une économie de 0,9 EPT.

6. Approches financière retenues

La valeur du bâtiment, selon la fiche de contrôle de la Codems au 31 décembre 2019, est de CHF 1'960'092.—. La valeur du terrain pour les 4'083 m² à un prix de CHF 520.— m² correspond à un montant de Fr 2'183'304.--. En additionnant la valeur du bâtiment de CHF 1'960'092.— à la valeur du terrain de CHF 2'183'304.—, le total pour l'achat du bâtiment correspond à CHF 4'143'396.— et est tout proche de la valeur négociée.

Ces chiffres sont fondés sur 2 analyses effectuées par des organismes indépendants : selon une première estimation faite en 2011 par les Gérances Foncières SA, sur mandat du Conseil de Fondation de la Rose d'automne, le terrain était estimé à un prix de CHF 2'000'000.-- pour les 4'083 m², selon le plan et le relevé du Registre Foncier (parcelle 3308), soit un prix d'environ CHF 500.--/ m².

Une seconde analyse, remise en annexe, demandée en 2018 par le RSS et réalisée par la Régie de Fribourg SA (RFSA), estime que la valeur du terrain est CHF 2'183'304.—, soit CHF 520.--/m². Selon cette même analyse, la valeur de rendement potentielle, basée sur la valeur locative théorique, se monte à Fr. 4'450'000.—

Ainsi, la demande de la Fondation pour la reprise de la dette hypothécaire de CHF 4'175'000.— est légèrement supérieure à la valeur retenue par la Codems, mais inférieure à la valeur calculée par la RFSA.

6.1. Coût financier pour le RSS en cas de reprise

Dénomination	Valeur au bilan	Amortissements	Intérêts	Total (frais financiers)
Terrains	2'175'000.--	130'000.--	19'575.--	167'575.--
Immobilisations	2'000'000.--		18'000.--	
Frais d'achat	30'000.--	900.--	270.--	1'170.--
Total	4'205'000.--	130'900.-	37'845.--	168'745.--

Le tableau ci-dessus tient compte d'un taux d'intérêt de 0.90%. Les intérêts sont dégressifs et diminuent chaque année, compte tenu de l'amortissement annuel.

Il faut relever que les frais d'investissement liés à la reprise de la confection des repas par la cuisine du HMS ainsi que l'achat des nouveaux habits de travail pour le personnel du foyer de la Rose d'automne ne sont pas intégrés dans le calcul ci-dessus. Les demandes d'investissement s'effectueront dans le cadre du budget 2020.

6.1.1. Comparatif des coûts financiers entre la situation actuelle et l'achat du terrain

En achetant le bâtiment et le terrain selon le descriptif ci-dessus, le RSS devra payer des frais financiers annuels d'un montant de CHF 168'745.--, soit un montant quasiment équivalent au montant versé dans la situation actuelle.

L'achat du bâtiment et du terrain de la Rose d'automne permettra de maintenir et de disposer pour le RSS d'un bâtiment pouvant accueillir 36 résidents. Comme pour tout propriétaire, un éventuel risque financier n'apparaîtrait qu'en cas de revente, après que le HMS aura été rénové et agrandi pour permettre de transférer les résidents de la Rose d'automne. (cf. chapitre 8, ci-dessous)

6.1.2. Analyse financière des comptes de fonctionnement

Les comptes 2018 de la Rose d'automne démontrent un déficit de CHF 375'288.03 pour la partie Foyer. Le rattachement du Foyer de la Rose d'automne au HMS va permettre de dégager des économies substantielles qui devraient permettre d'atteindre un équilibre entre les charges et les produits. Les pistes de réduction de coûts sont les suivantes :

- Non reprise de postes de travail pour des motifs économiques, selon le plan présenté ci-dessus (cf. chapitre 5, ci-dessus), soit une économie de CHF 250'000.—.
- Reprise de la confection et la livraison des repas par le HMS et économie par rapport au coût facturé par l'entreprise mandaté actuellement. Estimation d'économie de l'ordre de CHF 80'000.—.
- Suppression de la comptabilité faite à l'extérieur et reprise dans le cadre du RSS, selon l'organisation présentée ci-dessous. Economie possible de l'ordre de CHF 80'000.—.

7. Risques en cas de refus de l'achat de la Rose d'automne par le RSS

Dans cette situation, la Fondation de la Rose d'automne peut poursuivre plusieurs options :

1. Elle décide de continuer toute seule :

- a. Il faut qu'elle négocie avec le RSS un mandat de prestations.
- b. En lien avec la nouvelle loi LPMS art. 17, respectivement art. 19, elle devrait négocier la prise en charge des frais d'exploitation non-couverts par les contributions de l'assurance obligatoire des soins, des bénéficiaires ou des pouvoirs publics.
- c. Elle pourra demander des montants pour les rénovations à faire. En fonction des lignes directrices du RSS, il pourrait s'agir d'un montant maximum de CHF 12'000'000.—.

Dans cette première option, le Réseau Santé de la Sarine pourrait devoir assumer des charges identiques, voire supérieures que dans l'option d'achat, avec l'éventuelle prise en charge des frais d'exploitation non-couverts par les contributions de l'assurance obligatoire des soins, des bénéficiaires ou des pouvoirs publics, sans toutefois détenir ni le terrain, ni le bâtiment.

2. Elle arrête complètement son activité à court terme :

- a. Il faudra trouver une place pour les 32 résidents qui ne pourraient plus être suivis.
- b. Jusqu'à la construction d'un nouvel EMS, soit pour une période potentiellement longue, le district de la Sarine verrait son offre de lits diminuer provisoirement de 36 lits.

Dans cette seconde option, le RSS devrait financer une nouvelle construction qui devrait répondre aux lignes directrices de la Codems, soit un EMS de 60 places minimum, ce qui correspond à un montant approximatif de CHF 18'000'000.--.

8. Suite des démarches

L'achat de la Rose d'automne permettra de disposer d'une infrastructure adaptée aux besoins d'un EMS. Dans un premier temps, il est prévu de maintenir tous les résidents ainsi que le personnel dans les locaux actuels. Cette structure sera rattachée de manière formelle au Home médicalisé de la Sarine, sous la direction opérationnelle de la cheffe d'établissement du HMS Martine Sherbetjian. L'actuelle cheffe infirmière de la Rose d'automne deviendra l'infirmière cheffe d'unité de soins (ICUS) qui sera responsable de cette nouvelle unité. Par conséquent, le HMS aura une autorisation d'exploiter pour 110 résidents sur le site du HMS et de 32 lits reconnus et 4 lits courts séjours sur le site du Foyer de la Rose d'automne. Il faut noter qu'actuellement le HMS n'a que 101 chambres et accueille en moyenne 105 résidents.

Après une analyse des différentes possibilités offertes par ce rapprochement et afin d'éviter de procéder à la rénovation des deux établissements (HMS et le Foyer de la Rose d'automne), il est prévu dans un deuxième temps de les regrouper sur un seul site pouvant accueillir les 142 résidents, l'administration du RSS et de l'aide et des soins à domicile, ainsi que le service des ambulances. Ce qui permet également de réaliser des économies pour la rénovation et pour l'exploitation future.

C'est pourquoi, dans le cadre du mandat d'étude parallèle, il est prévu une rénovation et un agrandissement sur le seul site du HMS. En fonction de l'avancée des travaux préparatoires, le Comité pense pouvoir soumettre à l'assemblée des délégués au mois de mai 2020 un crédit de construction pour réaliser cette 2^{ème} étape. Comme annoncé lors de l'assemblée des délégués du 29 mai dernier, ce crédit sera aussi soumis à un référendum obligatoire. Au plus tôt, à fin 2023, le nouveau site du HMS sera opérationnel.

Après cette date, le Comité devra soit vendre le site de la Rose d'automne, soit l'affecter à une nouvelle fonction dans le cadre du Réseau Santé de la Sarine, en fonction de l'évolution des futurs plans d'action et plans de couverture des besoins du RSS.

9. Synthèse en lien avec la stratégie du RSS

Ce projet de rattachement du Foyer de la Rose d'automne avec le Home médicalisé de la Sarine (HMS), respectivement le Réseau Santé de la Sarine, s'inscrit totalement dans la stratégie présentée à l'assemblée des délégués du 29 mai dernier. Le Comité relève qu'il répond aux axes stratégiques suivants :

Champs d'actions	Explications
Préparer les établissements médico-sociaux aux besoins futurs des bénéficiaires	En intégrant la Rose d'automne au HMS, le RSS pourra résoudre la situation d'un des 2 établissements du district ne répondant pas aux lignes directrices demandant que les EMS disposent d'au moins 60 lits pour être mandatés. Cela permet aussi de maintenir 36 lits à long terme pour répondre aux besoins actuels et futurs de places dans le district.
Mettre en place dans le financement le principe « qui commande paie »	En rachetant le bâtiment et le terrain de la Rose d'automne, le RSS détient la maîtrise foncière et opérationnelle. Ceci ne coûte pas plus cher que si un mandat de prestations était établi, hypothèse dans laquelle les frais financiers auraient été de toute manière à charge du RSS.
Exploiter les synergies	Grâce à la reprise et aux synergies trouvées, le déficit d'exploitation structurel de la Rose d'automne est comblé et ne risque ainsi pas d'être facturé aux communes, en lien avec l'article 19 de la LPMS.

10. Propositions

Le Comité du Réseau Santé de la Sarine vous propose d'approuver la dépense de CHF 4'205'000.— comprenant :

- une dépense de CHF 4'175'000. — pour la conclusion du contrat de transfert de patrimoine entre le Réseau Santé de la Sarine et la Fondation Rose d'Automne ayant pour objet la reprise des actifs du Foyer de la Rose d'automne au 1^{er} janvier 2020 par le Réseau Santé de la Sarine ;
- une dépense de l'ordre de CHF 30'000. — pour les frais liés aux différentes analyses et transactions en lien avec la conclusion du contrat de transfert de patrimoine susmentionné. Ce montant sera précisé à la réception de l'ensemble des factures y afférant.

Annexes :

- Evaluations du bâtiment selon Régie de Fribourg SA (RFSA)
- Plan de situation du Registre Foncier

Direction

Bertrand Raemy
Tél. +41 26 350 55 51
Mobile +41 79 342 78 80
bertrand.raemy@rfsa.ch

REÇU le

- 9 MARS 2018

BDO SA
A l'attention de
Monsieur Yvan Haymoz
Route des Arsenaux 9
1705 Fribourg

Fribourg, le 6 mars 2018

Evaluation et validation de l'estimation du prix d'achat

Cher Monsieur,

Nous nous référons à votre récent ordre de mission et avons le plaisir de vous transmettre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement potentielle du bien situé chemin du Cardinal Journet 4 à Villars-sur-Glâne.

Pour l'estimation de la **valeur intrinsèque**, nous avons pris en considération l'année de construction du bâtiment, l'état général, les m3 effectifs, les éléments de confort et l'aménagement extérieur. La valeur intrinsèque représente la valeur réelle d'un bien et est déterminée en fonction d'évaluations objectives, en tenant compte de sa vétusté. Elle est basée sur les documents et les explications qui nous ont été fournis. La valeur intrinsèque dudit bien est estimée à **CHF 7'000'000.--**.

L'estimation de la **valeur de rendement potentielle** se monte à **CHF 4'450'000.--**. Le montant de la vétusté calculée impacte logiquement cette valeur.

Celle-ci nous paraît faire sens en tant que valeur de référence dans le cadre de l'évaluation du prix d'achat. Notre détermination est motivée, entre autre, par la vocation singulière du bâtiment. Celle-ci demeurant néanmoins pérenne, il nous paraît adéquat de privilégier une approche prudente, une vente sur le marché libre ne permettant vraisemblablement pas l'atteinte d'un prix plus élevé.

Dans ce cas, nous estimons la valeur vénale égale à la valeur de rendement potentielle.

Nous tenons toutefois à rappeler un élément positif intervenu en juin 2017, celui de l'adoption du nouveau Règlement Communal d'Urbanisme (RCU). Il permet l'application d'un coefficient IBUS plus élevé que dans l'ancien règlement, fixé nouvellement à 1. Le prix du terrain s'en trouve dès lors renforcé.

Pour rappel, cette évaluation n'est valable qu'à la date de son exécution. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, le changement des taux hypothécaires ou l'état général du bien aura une incidence sur les montants estimés qui devront être réactualisés en conséquence.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition et vous remercions de votre confiance.

Nous vous présentons, cher Monsieur, nos respectueuses salutations.

RFSA Immobilier

Bertrand Raemy, Directeur

DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

Valeur locative théorique

Position	Locataire	m2 selon état locatif	Loyer pratiqué	Prix m2/an	Loyer potentiel selon expert	Prix m2/an
1	Surfaces administratives	330.00	CHF -	CHF -	CHF 56'100	CHF 170
2	Chambres individuelles	32 unités	CHF -	CHF -	CHF 211'200	CHF 550.-/unité
3	Attique		CHF -	CHF -	CHF 30'000	
4	Places de parc ext.	10 unités	CHF -	CHF -	CHF 6'000	CHF 50.-/unité
Loyers nets annuels			CHF -	CHF -	CHF 303'300	

Loyer potentiel selon expert:

CHF 303'300

Calcul de la valeur de rendement

Taux WACC habitation

Fds étrangers:	3.00% à	80%	=	2.40%
Fds propres:	5.50% à	20%	=	1.10%
				3.50%

Etat locatif

- frais de gérance	4%
- frais exploitation	5%
- frais entretien	10%
- risque vacant	0.50%
- provisions rénovations	

Loyer pratiqué

CHF -	CHF 303'300
CHF -	CHF 10'616
CHF -	CHF 15'165
CHF -	CHF 30'330
CHF -	CHF 1'517
CHF -	CHF 30'000

Etat locatif net

CHF - CHF 215'673

Valeur de rendement potentielle

Etat locatif	CHF 215'673	Capitalisé à	3.50%	CHF 6'162'086
déduction de la vétusté calculée dans la valeur intrinsèque :				CHF 1'717'688
				CHF 4'444'398

Valeur de rendement potentielle arrondie

CHF 4'450'000

Fribourg, le 6 mars 2018

Régie de Fribourg SA

B. Raemy, directeur

RÉGIE DE FRIBOURG SA
Rue St-Pierre 1
Case postale 1328
1701 Fribourg

Tél +41 26 350 55 11
Fax +41 26 350 55 99
TVA CHE -101.543.019
www.rfsa.ch

uspi⁺ fribourg
unite suisse des professionnels de l'immobilier

DETERMINATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

Terrain (CFC 0)

Classe de situation habitation

Situation générale	3 Périphérie du centre
Affectation	5 Utilisation élevée
Situation d'habitation	4 Nuisances moyennes
Accessibilité	5 Bonne fréquence des transports publics
Situation du marché	4 équilibrée
	21 / 5 = 4.2

Part théorique du terrain / valeur réelle

35.59%

Total parcelle 3308 4'188 m² équivalant à 35.59 % de la valeur de construction à neuf
 soit CHF 2'183'304.00, CHF 520.-/m²

Valeur économique des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen	construction	rénovation	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
	1988	2000			
Gros œuvre 1: dalles, murs, façades, escaliers			1	30	30
Gros œuvre 2: fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité			2	25	50
Aménagements: plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds			3	25	75
Installations: électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation			4	30	120
Âge économique			10	110	275

Total des années : 275 divisées par 10 = 27.50% entretien suivi.

Détermination de la moins value pour cause de vétusté

Moins-value admise, pour l'expertise : 28.05% arrondi à 28% Vétusté selon Ross retenue

Dans la fixation de la vétusté, nous n'avons pas tenu compte de l'âge économique, la vétusté selon Ross nous semblant plus adéquate dans sa globalité.

Valeur intrinsèque du bâtiment

N° ECAB	Genre de construction	Volume m3	Valeur à neuf CHF/m3		Moins value			Valeur actuelle
53469	Volume de construction							
	Chambres	4840	650	CHF 3'146'000	28%	CHF 880'880	CHF 2'265'120	
	Cuisine, locaux techniques, hall, habitation	4981	600	CHF 2'988'600	28%	CHF 836'808	CHF 2'151'792	
	TOTAL	9821		CHF 6'134'600		CHF 1'717'688	CHF 4'416'912	

Aménagements extérieurs (CFC 4)

4% du CFC 2	CHF 245'384	Moins-value	CHF -	CHF 245'384
-------------	-------------	-------------	-------	-------------

Frais annexe (CFC 5)

3% du CFC 2 et 4	CHF 191'400	Moins value	CHF -	CHF 191'400
------------------	-------------	-------------	-------	-------------

Terrain	CHF 2'183'304
Bâtiment	CHF 4'416'912
CFC 4	CHF 245'384
CFC 5	CHF 191'400
VALEUR INTRINSEQUE	CHF 7'037'000
	arrondie à CHF 7'000'000

Fribourg, le 6 mars 2018



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service du cadastre et de la géomatique SCG
Amt für Vermessung und Geomatik VGA

Plan du registre foncier

Commune : Villars-sur-Glâne

Secteur : Villars-sur-Glâne

Parcelle(s) N° : 3308

Echelle : 1:1'000

Date : 24.10.2017

Informations dépourvues de foi publique

Extrait N° : 4DAF-F926-8E73-415B-81BA-3F88-B576-9ADB

Légende : <http://www.cadastre.ch/legende>



3192

5175

5169

5120

3308

6554

6587

6588

6589

6263

6555

6497

6471

6583

6582

6581

6577

6576

6575

6574

6573

6572

6571

6570

6569

6568

6567

6566

6565

6564

6563

6562

6561

6560

6559

6558

6557

6556

6555

6554

6553

6552

6551

6550

6549

6548

6547

6546

6545

6544

6543

6542

6541

6540

6539

6538

6537

6536

6535

6534

6533

6532

6531

6530

6529

6528

6527

6526

6525

6524

6523

6522

6521

6520

6519

6518

6517

6516

6515

6514

6513

6512

6511

6510

6509

6508

6507

6506

6505

6504

6503

6502

6501

6500

6499

6498

6497

6496

6495

6494

6493

6492

6491

6490

6489

6488

6487

6486

6485

6484

6483

6482

6481

6480

6479

6478

6477

6476

6475

6474

6473

6472

6471

6470

6469

6468

6467

6466

6465

6464

6463

6462

6461

6460

6459

6458

6457

6456

6455

6454

6453

6452

6451

6450

6449

6448

6447

6446

6445

6444

6443

6442

6441

6440

6439

6438

6437

6436

6435

6434

6433

6432

6431

6430

6429

6428

6427

6426

6425

6424

6423

6422

6421

6420

6419

6418

6417

6416

6415

6414

6413

6412

6411

6410

6409

6408

6407

6406

6405

6404

6403

6402

6401

6400

6399

6398

6397

6396

6395

6394

6393

6392

6391

6390

6389

6388

6387

6386

6385

6384

6383

6382

6381

6380

6379

6378

6377

6376

6375

6374

6373

6372

6371

6370

6369

6368

6367

6366

6365

6364

6363

6362

6361

6360

6359

6358

6357

6356

6355

6354

6353

6352

6351

6350

6349

6348

6347

6346

6345

6344

6343

6342

6341

6340

6339

6338

6337

6336

6335

6334

6333

6332

6331

6330

6329

6328

6327

6326

6325

6324

6323

6322

6321

6320

6319

6318

6317

6316

6315

6314

6313

6312

6311

6310

6309

6308

6307

6306

6305

6304

6303

6302

6301

6300

6299

6298

6297

6296

6295

6294

6293

6292

6291

6290

6289

6288

6287

6286

6285

6284

6283

6282

6281

6280

6279

6278

6277

6276

6275

6274

6273

6272

6271

6270

6269

6268

6267

6266

6265

6264

6263

6262

6261

6260

6259

6258