

**RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 31**

**DU CADASTRE D'ESTAVAYER, secteur Bussy**

**ROUTE DES MARECHETS 14**



## MANDAT

L'Office cantonal des faillites, représenté par Monsieur Marc Tornare, Préposé, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur de liquidation de la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy, propriété de SI BS Real Estate Broye SA, dans le processus de la vente forcée.

## OBJET

Il s'agit d'une habitation jumelée, construite probablement en 1746\* et transformée dans les années '60 et '80, comprenant 3 logements en cours de rénovation ou d'aménagement.

\* selon le recensement du Service des Biens culturels

## VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 7 janvier 2025, en présence du mandant.

## RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être complets, corrects et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

Cette estimation ne tient pas compte de la forme de propriété (société anonyme), ni de l'impôt latent de liquidation. Elle ne saurait être assimilée à la valeur du capital-actions, d'autres éléments entrant en effet dans sa détermination.

Les immeubles commerciaux peuvent être soumis à la TVA. Il n'est pas tenu compte de cet aspect dans la présente évaluation. Le cas échéant, la TVA serait à rajouter au prix à payer sachant qu'une partie pourrait être récupérée par la suite. Il s'agit toutefois d'un examen à pratiquer par une fiduciaire ou un spécialiste de la TVA dans le contexte global de l'exploitation de l'acheteur.

## VALIDITÉ

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un

changement des taux hypothécaires, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à l'usage exclusif du mandant. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

#### ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

Le soussigné certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

#### SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 18, suivie des copies disponibles.

SOMMAIRE	PAGE
1. Présentation.....	5
1.1. La commune.....	5
1.2. Descriptif sommaire .....	5
1.3. Répartition des locaux.....	8
2. Fiche d'identification.....	10
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier.....	10
▪ Servitudes.....	10
▪ Zone d'urbanisation.....	10
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB) .....	11
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	11
▪ Valeur d'assurance.....	11
▪ Protection du bâtiment.....	11
▪ Résidence secondaire.....	11
▪ Radon .....	11
▪ Sites pollués.....	12
▪ Zone de danger naturel .....	12
▪ Protection des eaux .....	12
▪ Aléas sismiques .....	12
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) .....	12
▪ Amiante .....	12
▪ Autres nuisibles .....	13
▪ Taxe sur la plus-value .....	13
3. Valeur intrinsèque .....	13
4. Valeur de rendement.....	14
4.1. Typologie .....	14
4.2. Loyers mensuels et prix au mètre carré .....	14
4.3. Revenu locatif théorique.....	15
4.4. Taux de capitalisation .....	15
4.5. Valeur de rendement .....	15
5. Conclusion et valeur vénale.....	15
6. Sources des informations et annexes .....	18

## 1. PRÉSENTATION

### 1.1. La commune

Bussy (alt. 468 m) est une localité d'environ 500 habitants, située dans la commune d'Estavayer, dans le district de la Broye (FR). Elle se trouve à 4 km de l'entrée de l'autoroute A1 et d'Estavayer-le-Lac et à environ 5 km de Payerne. Le village est desservi par une ligne de bus TPF reliant Rueyres-les-Prés à Estavayer-le-Lac.

Au village, on trouve un restaurant mais aucun commerce de première nécessité. Des bureaux de poste, des banques et des supermarchés se trouvent à proximité, à Payerne ou Estavayer-le-Lac.

La commune fait partie du cercle scolaire d'Estavayer-Sévaz. Les enfants de Bussy suivent leurs classes enfantines et primaires à Rueyres-les-Prés. Le transport scolaire est assuré par les bus TPF. Les élèves du CO se rendent à Estavayer-le-Lac en transports publics.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,84 pour les personnes physiques et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2 %.

La parcelle n° 31 est située au centre du village de Bussy. Le trafic routier se limite aux villageois. Le village de Bussy est situé à proximité de la base aérienne militaire de Payerne, générant des nuisances ponctuelles (vibrations et bruits). Selon le cadastre du bruit du 21 février 2011 établi par le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), la parcelle est située entre deux courbes isophones de 60 et 65 dB (A) de planification comprenant le trafic aérien militaire et civil. L'axe principal du bâtiment est Nord-Ouest/Sud-Est. La pente est orientée au Sud-Est. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée sur les environs. Le voisinage consiste en des maisons villageoises et un petit locatif.

### 1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une habitation jumelée, construite au XVIII<sup>ème</sup> siècle, transformée dans les années '60 et '80, comprenant 3 logements de surfaces habitables différentes, en cours de rénovation ou d'aménagement.

#### EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une surface bitumée de 112 m<sup>2</sup> au Nord permettant le parage de véhicules et au Sud une faible surface de 12 m<sup>2</sup>, également bitumée, servant de trottoir et d'accès direct au sous-sol. Le solde de la parcelle est occupé par la bâisse et son escalier extérieur.

L'escalier extérieur donne un accès direct à l'appartement n° 1. Les marches sont en grès coquillier et le palier est en béton armé. Le palier extérieur présente plusieurs fissures importantes ainsi qu'un angle fortement détérioré (éclatement du béton et carbonatation des fers). La hauteur du garde-corps en ferronnerie est insuffisante (mesurée à 92 cm au lieu des 110 cm aujourd'hui imposés). Le garde-corps est insuffisamment scellé dans son

support et doit être renforcé après sa mise en conformité selon les prescriptions du Bureau de prévention des accidents (BPA). Il est rappelé que le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par ses vices de constructions ou par le défaut d'entretien (art. 58 du Code des obligations).

### ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture non rénovée est en tuiles de terre cuite. La ferblanterie est en cuivre. Les façades sont en crépi ou pour les pignons latéraux partiellement boisées. Seules les parties crépies ont été rénovées par l'adjonction d'une isolation périphérique. Les fenêtres en bois à vitrage double isolant (non remplacées) assurent une isolation thermique correcte. La plupart des fenêtres sont équipées de volets en bois.

Deux balconnets complètent le bâtiment (un est accessible par l'escalier des communs et l'autre par l'appartement des combles). Ces deux constructions sont en bois. Toutefois, les balcons dans leur état actuel présentent un risque de chute élevé dû à la faible hauteur du garde-corps d'environ 70 cm. Il est recommandé soit de procéder à la modification de la hauteur des garde-corps soit de condamner l'accès aux balcons par la pose d'un verrou sur les vitrages d'accès (cf remarque précédente, art. 58 CO).

L'entrée principale est pourvue d'un interphone et d'une commande à distance de l'ouverture de la porte. Une réserve est émise quant au fonctionnement du système.

### TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction mixte (maçonnerie-bois) dont le sous-sol est partiellement excavé.

Les escaliers intérieurs desservant les niveaux sont massifs (escalier en ciment ou préfabriqué en béton poli).

La production de chaleur est assurée par une chaudière à gaz reliée au réseau communal de distribution. L'introduction du gaz est récente. La distribution de chaleur se fait au moyen de radiateurs muraux. L'eau chaude sanitaire est assurée par deux boîtier de 300 litres.

L'introduction électrique, le tableau principal ainsi que les tableaux secondaires sont neufs.

L'introduction d'eau est ancienne et a fait l'objet de faibles modifications par la pose d'un compteur pouvant être consulté à distance et d'un adoucisseur d'eau à sel.

### AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

#### ■ Sous-sol, communs

La cage d'escalier menant au sous-sol est crépie, l'escalier est brut. Le sol est brut (ciment ou brique TC apparente), les murs sont bruts et le plafond est recouvert de plaques de Schichtex. Des clairevoies en bois séparent les caves individuelles.

#### ■ Rez-de-chaussée, communs

Le local technique/buanderie est accessible par une entrée séparée. Les locaux sont bruts et d'anciennes finitions sont encore visibles. Des éléments du chantier actuel y sont stockés et entravent une vue claire du local.

#### ■ Rez-de-chaussée, logement n° 1

Les sols consistent en des parquets massifs collés ou en carrelage, les murs sont crépis et les plafonds sont peints.

Les deux salles de bain possèdent les mêmes finitions et comprennent un lavabo, une armoire de pharmacie, une baignoire, un WC suspendu avec chasse encastrée et un radiateur porte-serviette. Les murs sont carrelés. La pièce d'eau borgne est équipée d'une ventilation mécanique. Seule la salle de bain parentale est équipée de connexions pour un lave-linge et un sèche-linge.

Le WC séparé est équipé d'un lave-main et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. Cette pièce borgne est équipée d'une ventilation mécanique.

La cuisine est équipée d'un ameublement en bois mélaminé et d'un îlot séparé. Les appareils ménagers, encastrés dans le mobilier fixe, consistent en un plan de cuisson à vitrocéramique avec un four en partie inférieure, une hotte de ventilation, un réfrigérateur, un congélateur, ainsi qu'un lave-vaisselle. L'entre-meuble est carrelé.

#### ■ 1<sup>er</sup> étage, logement n° 2

Les sols consistent en des parquets massifs collés ou en carrelage, les murs sont crépis et les plafonds sont peints.

Les deux salles de bain possèdent les mêmes finitions et comprennent un lavabo, une armoire de pharmacie, une baignoire, un WC suspendu avec chasse encastrée et un radiateur porte-serviette. Les murs sont carrelés. La pièce d'eau borgne est équipée d'une ventilation mécanique. Seule la salle de bain parentale est équipée de connexions pour un lave-linge et un sèche-linge.

Le WC séparé est équipé d'un lave-main et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. Cette pièce borgne est équipée d'une ventilation mécanique.

La cuisine est équipée d'un ameublement en bois mélaminé et d'un îlot séparé. Les appareils ménagers, encastrés dans le mobilier fixe, consistent en un plan de cuisson à vitrocéramique avec un four en partie inférieure, une hotte de ventilation, un réfrigérateur, un congélateur, ainsi qu'un lave-vaisselle. L'entre-meuble est carrelé.

#### ■ Combles, logement n° 3

Ce logement est faiblement aménagé et il est considéré comme brut de finition.

## DANS L'ENSEMBLE

Cette propriété est en cours de travaux. Des interventions sont à effectuer sur les parties communes afin de pouvoir mettre rapidement sur le marché locatif les appartements du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage. L'investissement serait d'environ 60 000,- francs.

Les deux logements doivent également faire l'objet de finitions intérieures estimées à 40 000,- francs environ. L'appartement du 1<sup>er</sup> étage possède certains plafonds à une hauteur de 2 mètres, ce qui peut potentiellement poser un problème pour les usagers.

Finalement, le logement des combles nécessite des travaux de finition plus importants. Il semble que la charpente soit parasitée et qu'un traitement curatif doive être entrepris avant de procéder aux travaux intérieurs. L'investissement pour ce logement serait d'environ 150 000,- francs.

L'appartement des combles a une contrainte complémentaire, à savoir la charpente visible. Il faut savoir que le bâtiment est protégé par le Service des biens culturels. La transformation du système porteur de la toiture est interdite, ce qui rend l'usage courant compliqué car la transition entre le dégagement de l'entrée et le séjour/cuisine oblige l'occupant à se baisser fortement pour pouvoir passer au-dessous des pièces en bois situées à environ 1,6 mètre de hauteur. Un déplacement des marches serait souhaitable mais la faisabilité ne fait pas partie du présent mandat. Il en est de même dans la douche où le positionnement des poutres peut potentiellement poser un problème à l'usage.

### Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

L'immeuble ayant été récemment transformé, il est admis que les normes OIBT sont réputées avoir été respectées lors des travaux de transformation.

### 1.3. Répartition des locaux

Les surfaces nettes intérieures (galanages non-compris) ont été estimées à l'aide des plans annexés.

#### ■ Sous-sol

– dégagement	9,1 m <sup>2</sup>
– local	3,1 m <sup>2</sup>
– cave appartement 1	3,2 m <sup>2</sup>
– cave appartement 2	3,2 m <sup>2</sup>
– cave appartement 3	9,6 m <sup>2</sup>

■ Rez-de-chaussée

– local technique/buanderie	10,5 m <sup>2</sup>
– hall d'entrée commun	7,0 m <sup>2</sup>

■ *Appartement n° 1*

– entrée	5,4 m <sup>2</sup>
– chambre 1	18,2 m <sup>2</sup>
– dressing	5,6 m <sup>2</sup>
– salle de bain	5,8 m <sup>2</sup>
– cuisine	10,0 m <sup>2</sup>
– salon	29,3 m <sup>2</sup>
– WC séparé	2,0 m <sup>2</sup>
– salle de bain	5,8 m <sup>2</sup>
– chambre 2	10,0 m <sup>2</sup>
– chambre 3	14,0 m <sup>2</sup>

■ 1<sup>er</sup> étage

– hall commun	6,7 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------

■ *Appartement n° 2*

– entrée	3,0 m <sup>2</sup>
– chambre 1	17,0 m <sup>2</sup>
– dressing	5,6 m <sup>2</sup>
– salle de bain	5,8 m <sup>2</sup>
– séjour	34,7 m <sup>2</sup>
– WC séparé	1,6 m <sup>2</sup>
– cuisine	8,5 m <sup>2</sup>
– salle de bain	5,3 m <sup>2</sup>
– chambre 2	11,0 m <sup>2</sup>
– chambre 3	15,7 m <sup>2</sup>

■ 2<sup>ème</sup> étage

– hall commun	1,9 m <sup>2</sup>
– balcon commun ( <i>hauteur garde-corps non conforme</i> )	4,0 m <sup>2</sup>

■ *Appartement n° 3*

– entrée	4,6 m <sup>2</sup>
– séjour, cuisine	34,8 m <sup>2</sup>
– réduit	non mesuré
– WC-douche	4,2 m <sup>2</sup>
– chambre	17,7 m <sup>2</sup>

– balcon ( <i>hauteur garde-corps non conforme</i> )	3,0 m <sup>2</sup>
Total de la surface chauffée: appartement n° 1	106,1 m <sup>2</sup>
Total de la surface chauffée: appartement n° 2	108,2 m <sup>2</sup>
Total de la surface chauffée: appartement n° 3	61,3 m <sup>2</sup>

## 2. FICHE D'IDENTIFICATION

### ■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy, est la propriété de SI BS Real Estate Broye SA. Selon le Registre foncier, elle comprend une autre surface à revêtement dur de 128 m<sup>2</sup> et une habitation mixte de 170 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 298 m<sup>2</sup>.

### ■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits/Charges:      – Droit d'aménager réciproquement des vues à distance illégale
- Droits:                  – Divers passages
- Droit de créer une fenêtre (vue droite) de 1,2 x 1,2 m en limite de l'immeuble
- Charges:                – Divers passages

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Cinq mentions sont inscrites au Registre foncier indiquant des accessoires, une renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value et une faillite. Les mentions d'accessoires indiquent du matériel de boulangerie anciennement utilisé dans le bâtiment. La mention de renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value concerne le fait que le bâtiment n'est pas à distance légale de la limite de propriété (garantie de la situation acquise). Toutefois, le propriétaire s'est engagé à renoncer à une indemnité en cas de réalisation du plan selon l'art. 69 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 02.12.2008 (RSF 710.1 - LATeC).

Il n'y a aucune charge foncière ni annotation inscrite au Registre foncier.

### ■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone de centre village. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,8 soit une surface plancher totale de 234 m<sup>2</sup>. Le potentiel de construction est exploité pour environ 141 %. L'indice d'occupation du sol (ios) s'élève à 0,5 soit une emprise au sol maximale de 119 m<sup>2</sup>. Le potentiel d'emprise au sol est exploité pour environ 143 %.

Selon le PAZ et le RCU, le bâtiment existant est non soumis à l'ibus, raison pour lesquelles tant l'ibus que l'ios sont dépassés.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat, aux services et aux activités agricoles. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 12 m et à 7,50 m à la gouttière. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

Le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Bussy sont en cours d'examen par les autorités cantonales.

■ **Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)**

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau III (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant).

■ **Taux de vacance locative communal selon OFS**

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 1,28 % (cf. carte annexée).

■ **Valeur d'assurance**

La surface plancher calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.2005) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 540 m<sup>2</sup> dont une surface habitable de l'ordre de 451 m<sup>2</sup>.

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 1 626 m<sup>3</sup>. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 1 132 000,- francs (indexation 2025).

**Remarque**

Le protocole et décision d'estimation de l'ECAB a été établi en 2015. Les indications qui en sont extraites ne correspondent plus à l'état actuel du bâtiment.

■ **Protection du bâtiment**

Ce bâtiment est classé à l'inventaire des immeubles protégés en catégorie 3. La protection s'étend à l'enveloppe du bâtiment (façades et toiture), à la structure porteuse intérieure et à l'organisation générale des espaces intérieurs (distributions et volumes des pièces).

■ **Résidence secondaire**

La proportion présumée de résidences secondaires dans la commune est inférieure à 20 %. Le logement peut être vendu comme résidence secondaire.

■ **Radon**

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

#### ■ **Sites pollués**

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

#### ■ **Zone de danger naturel**

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel. Toutefois, selon la carte indicative des aléas de ruissellement des eaux de pluie, la cour située au Nord-Est de la parcelle pourrait être inondée lors de fortes pluies.

#### ■ **Protection des eaux**

Aucune protection particulière des eaux n'est exigée dans ce secteur selon le portail cartographique de l'État de Fribourg.

#### ■ **Aléas sismiques**

Les aléas sismiques sont légers selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

#### ■ **Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)**

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible en l'occurrence. Il est exigé pour toute vente et lors de toute mise à l'enquête.

#### ■ **Amiante**

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'âge du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée peut être suspectée. Aucun rapport amiante n'a été mis à disposition de l'expert, une réserve de principe est émise.

### ■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

### ■ Taxe sur la plus-value

Le terrain ayant fait l'objet d'un changement d'affectation ou de modification des droits à bâtrir depuis le 01.01.2018, le vendeur devra en principe s'acquitter de la taxe sur la plus-value (estimée le Service cantonal des contributions, SCC) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

## 3. VALEUR INTRINSÈQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Le calcul de la valeur intrinsèque des constructions est basé sur les volumes de l'ECAB.

Élément	Part %	Durée de vie (ans)	Âge (ans)	Valeur résiduelle		
				(coefficient)	Prix moyen/cube	
Gros œuvre	40,0%	120	64	0,47		
Second œuvre	30,0%	80	29	0,64		
Finitions	15,0%	25	14	0,44		
Équipement	15,0%	30	14	0,53		
	100,0%					
<hr/>						
Gros œuvre	755,00	fr./m <sup>3</sup>	x	40,0%	x	140,93 fr.
Second œuvre	755,00	fr./m <sup>3</sup>	x	30,0%	x	144,39 fr.
Finitions	755,00	fr./m <sup>3</sup>	x	15,0%	x	49,83 fr.
Équipement	755,00	fr./m <sup>3</sup>	x	15,0%	x	60,40 fr.
Cube	1 468	m <sup>3</sup>			395,56 fr.	643 175,82 fr.
<hr/>						
Total intermédiaire						643 175,82 fr.

Terrain (parcelle n° 31)	298 m <sup>2</sup>	x 900 fr./m <sup>2</sup>	268 200,00 fr.
Surface bitumée	124 m <sup>2</sup>	x 120 fr./m <sup>2</sup>	14 880,00 fr.
Frais secondaires		8,00%	52,644,47 fr.
<b>Total valeur intrinsèque</b>			<b>978 900,28 fr.</b>

La valeur intrinsèque de la propriété en travaux est estimée à 980 000,- francs (arrondi).

#### Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Il est compensé par les investissements qui ont déjà eu lieu mais font aussi l'objet d'un amortissement matériel.

Le prix au m<sup>3</sup> retenu pour la construction non chauffée est de 450,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 202 m<sup>3</sup>) et pour la construction chauffée à 800,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 1 424 m<sup>3</sup>), donnant un prix moyen de 755,- fr./m<sup>3</sup>. Ceci prend en compte que l'ensemble des combles doivent encore faire l'objet d'importants travaux d'aménagements.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 17,6 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est faible. Le bâtiment n'étant pas soumis à l'indice brut d'utilisation du sol, il dépasse la valeur autorisée et atteint 1,5, ce qui influence directement le prix du terrain.

## 4. VALEUR DE RENDEMENT

La propriété juridique de la parcelle n'est pas constituée en propriété par étage, dès lors l'évaluation considère le bien comme un objet de rendement.

### 4.1. Typologie

Le bâtiment a été transformé afin de pouvoir offrir 3 logements (1 par étage). La surface du balcon n'est pas intégrée à la surface locative dès lors que le garde-corps du balcon ne respecte pas à ce jour les normes de sécurité.

- logement n° 1, rez-de-chaussée, 4,5 pièces d'une surface de 106,1 m<sup>2</sup> + cave de 3,2 m<sup>2</sup>
- logement n° 2, 1<sup>er</sup> étage, 4,5 pièces d'une surface de 108,2 m<sup>2</sup> + cave de 3,2 m<sup>2</sup>
- logement n° 3, combles, 2,5 pièces d'une surface de 61,3 m<sup>2</sup> + cave de 9,6 m<sup>2</sup>

### 4.2. Loyers mensuels et prix au mètre carré

Les surfaces des logements diffèrent ainsi que la hauteur sous plafond, ce qui peut influencer directement le prix de location au mètre carré par an.

Certaines pièces des appartements du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ont une hauteur d'environ 2 mètres tandis que le logement des combles a des éléments de charpente dont

la hauteur est d'environ 1,60 mètre, limitant très fortement les passages d'un espace à un autre. Ces contraintes constructives sont prises en compte dans le loyer théorique réalisable de chaque appartement.

La propriété dispose d'une faible surface bitumée pour le parage de véhicules et il est admis que seule 3 places pourront être marquées au sol.

– logement n° 1 : 106,1 m <sup>2</sup> à 190,- fr./m <sup>2</sup> /an, arrondi à	20 160,- fr./an
– logement n° 2 : 108,2 m <sup>2</sup> à 180,- fr./m <sup>2</sup> /an, arrondi à	19 440,- fr./an
– logement n° 3 : 61,3 m <sup>2</sup> à 150,- fr./m <sup>2</sup> /an, arrondi à	9 180,- fr./an
– 3 places de parcs extérieures non couvertes : 80,-/place/mois	2 880,- fr./an

#### 4.3. Revenu locatif théorique

Le revenu locatif théorique annuel actuel atteint 51 660,- francs.

#### 4.4. Taux de capitalisation

– taux d'intérêt hypothécaire moyen en 1 <sup>er</sup> rang	1,53 %
– amortissement	0,8 %
– risque d'illiquidité	0,5 %
– charges	1,5 %
– risque lié à la vacance locative inhérente à la typologie du bâtiment	0,5 %
– risque lié à la vétusté de l'immeuble	<u>0,0 %</u>
Total	4,83 %

#### 4.5. Valeur de rendement

La valeur de rendement après travaux de finitions est estimée à 1 070 000,- francs (51 660,- francs capitalisés à 4,83 %, arrondi).

### 5. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

#### ■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette évaluation est une ancienne maison villageoise, recensée et protégée au patrimoine. Trois appartements sont en cours de finition ou d'aménagement.

Les logements ne sont pas habitables sans effectuer des travaux indispensables.

La valeur intrinsèque en l'état est estimée à 980 000,- francs.

### ■ Valeur de rendement

Les travaux devant être entrepris pour finaliser le chantier sont estimés à 250 000,- francs et doivent être considérés dans la valeur de rendement calculée au point 4.5.

La valeur de rendement après travaux est estimée à 1 070 000,- francs.

### ■ Situation

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézonage des terrains à bâti en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.2014 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé et son financement hypothécaire, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>ème</sup> pilier (versement anticipé et mise en gage), est désormais requise. Cette part minimale s'élève à 10 %, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâti.

La demande pour des logements dans le secteur de Bussy (FR) est limitée, principalement dû aux nuisances de l'aéroport militaire de Payerne. Le village n'a pas de commodités hormis un café et les transports publics sont peu efficaces, ce qui soutient les prix à la baisse.

### ■ Contribution immobilière/hypothèque légale

Si les contributions immobilières restent impayées, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette est garantie par l'immeuble et à défaut de paiement doit être reprise par le nouvel acquéreur.

### ■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version suisse, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale sert de référence pour l'estimation de la valeur de liquidation.

Cette propriété a été transformée afin d'en faire un bien de rendement. Le logement des combles est à cause de sa conception faiblement valorisable dû à des pièces de charpente se trouvant à très faible hauteur.

Ce manque de rendement réalisable réoriente le bien sur un occupation en propre avec un seul logement locatif, les combles pouvant être à l'usage des membres de la famille du futur acquéreur.

L'orientation finale de ce bien ne doit dès lors plus être considérée comme un objet de rendement mais à usage propre.

La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque dont les travaux de finitions des combles restent à faire qui est estimée à de 980 000,- francs.

#### ■ Valeur de liquidation

La valeur de liquidation est la valeur d'un objet vendu dans la procédure de la vente forcée. La mise en vente est brève et la valeur obtenue va dépendre, entre autres, du nombre de personnes présentes au moment de l'enchère, qui par principe spéculent à la baisse de la valeur de l'objet.

En règle générale, la valeur de liquidation est bien moins importante que la valeur vénale.

Dans ce cas précis, la valeur de liquidation est estimée à 785 000,- francs.

\*

Fait à Granges-Paccot, le 16 mai 2025/BO/cg

  
Olivier Bürki  
 Certified Expert  
ISO/IEC 17024/SEC 04.1  
0142/Bürki Olivier  
Swiss Experts Certification SA (SEC)

Membre de la Chambre suisses des experts judiciaires,  
techniques et scientifiques – SWISS EXPERTS

## 6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office cantonal des faillites, représenté par Monsieur Marc Tornare, Préposé, daté du 16.12.2024*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy, daté du 02.12.2024
- Copie de la dérogation de la direction des travaux publics du canton de Fribourg, daté du 27.09.1984
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 10.09.2024
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 6, 7 et 19
- Carte des biens culturels immeubles recensés en lien à la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy
- Carte des biens culturels immeubles protégés en lien à la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy
- Carte de danger naturel de ruissellement en lien à la parcelle n° 31 du cadastre d'Estavayer, secteur Bussy
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 26.03.2025
- Copie du budget estimatif des travaux à effectuer de STG Bâtiment SA, daté du 04.09.2024
- Copie du devis de traitement curatif de la charpente de MiCa Bois Sàrl, daté du 03.07.2024
- Copie des plans du bureau Collectif architecture Sàrl, datés du 24.01.2023
- *Vision locale du 07.01.2025*

**ESTAVAYER, secteur Bussy, parcelle n° 31**

Façades Sud-Ouest



Façades Sud-Ouest et Sud-Est



Façade Sud-Est



Et son petit retour (jaune uniquement)



Façade Nord-Est, cour pour le parking



Façades Nord-Ouest



Eclatement du palier d'arrivée (logement n° 1)



Mise à nu des fers et carbonatation



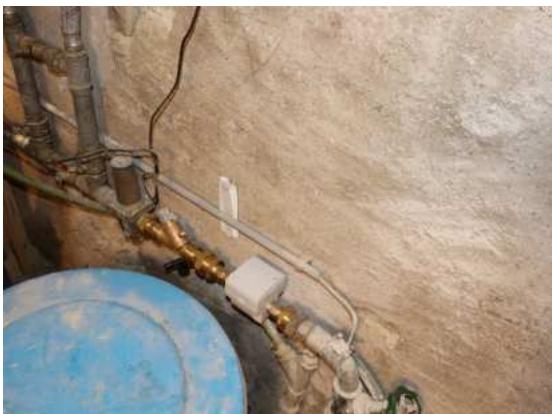
Porte d'entrée secondaire au sous-sol



Sonnettes et interphones



Nourrice et introduction d'eau



Adoucisseur d'eau à sel



Nouveau coffret d'introduction électrique



Tableau électrique principal



Introduction de gaz et compteur



Boiler d'eau chaude sanitaire de 300 litres



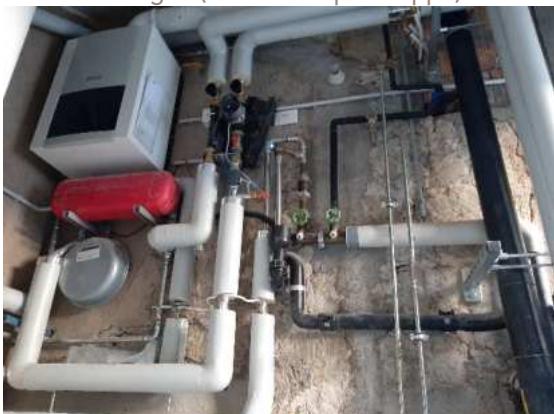
Evier plastic du local technique/buanderie



Local technique, isolation des tubes à faire



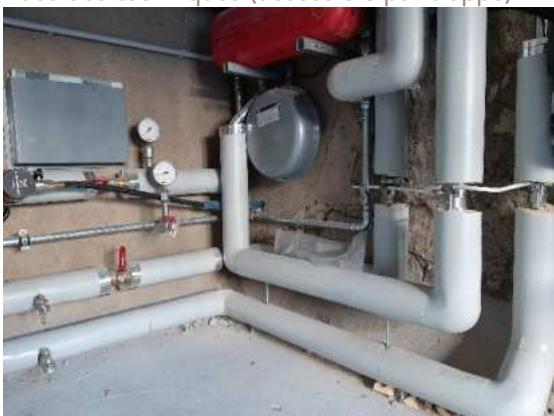
Chaudière à gaz (accessible par trappe)



Boiler eau chaude (accessible par trappe)



Vues des techniques (accessible par trappe)



Cave



Escalier sous-sol



Dégagement du rez-de-chaussée, communs

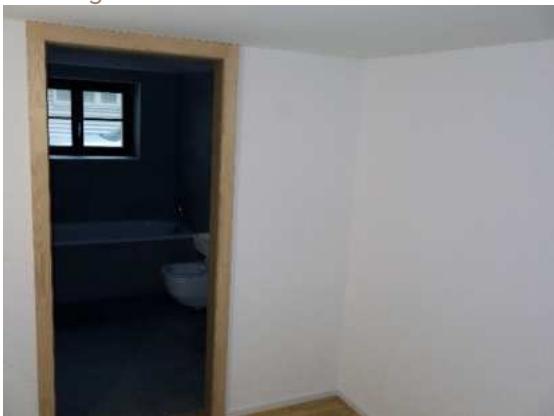


LOGEMENT N° 1

Entrée



Dressing



Baignoire, WC



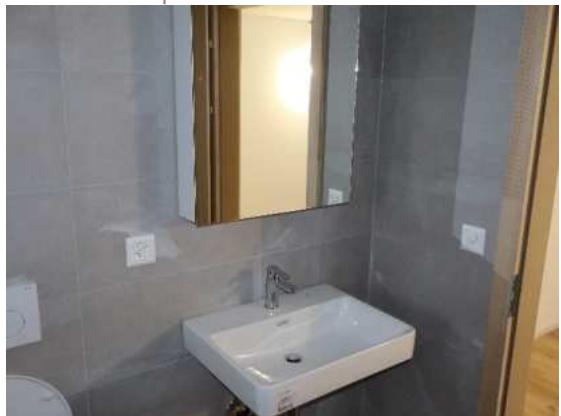
Cage d'escalier menant aux étages, communs



Chambre parentale, peinture du radiateur à faire



Salle de bain parentale



Connexions pour colonne de lavage et séchage



Cuisine, robinetterie à poser



avec son îlot



Salle à manger/séjour



WC séparé, finitions à faire



Salle de bain



Radiateur porte-serviette



Bouche de ventilation mécanique, grille manquante



Chambre à coucher



LOGEMENT N° 2

Chambre parentale



Chambre à coucher



Dressing



Salle de bain parentale



Radiateur porte-serviette



Connexions pour colonne de lavage et séchage



WC séparé



Séjour, salle à manger



Cuisine avec son îlot



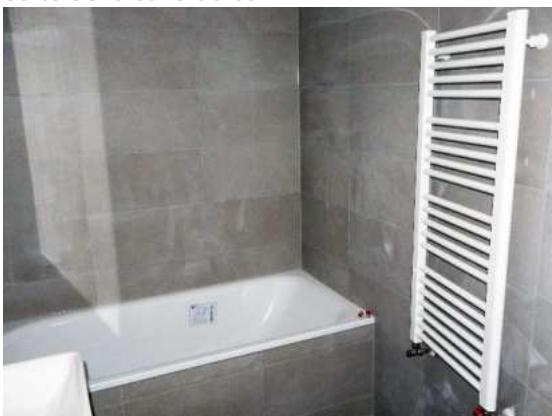
Détail sur la cuisine



Salle de bain



Suite de la salle de bain



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Fuite d'un radiateur (fera l'objet d'une réparation)



Balcon accessible par les communs



Salle de bain



Chambre à coucher

Accessibilité de la douche peu aisée



Porte-fenêtre pour accéder au balcon



Balcon accessible par la chambre à coucher



Coin cuisine



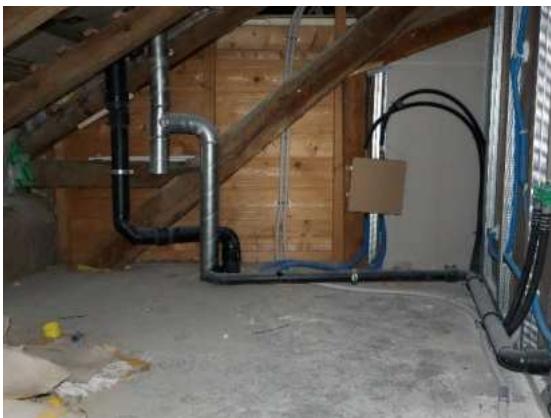
Salle à manger, séjour



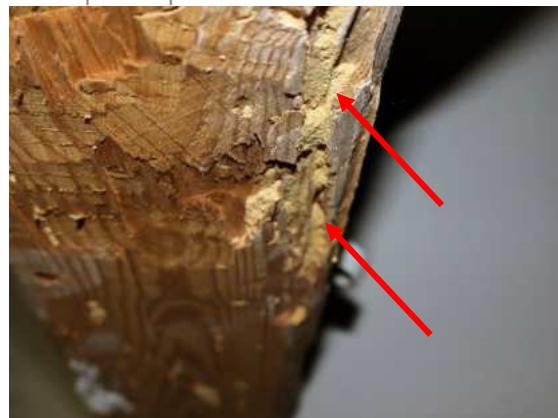
Accès problématique dû à la poutraison

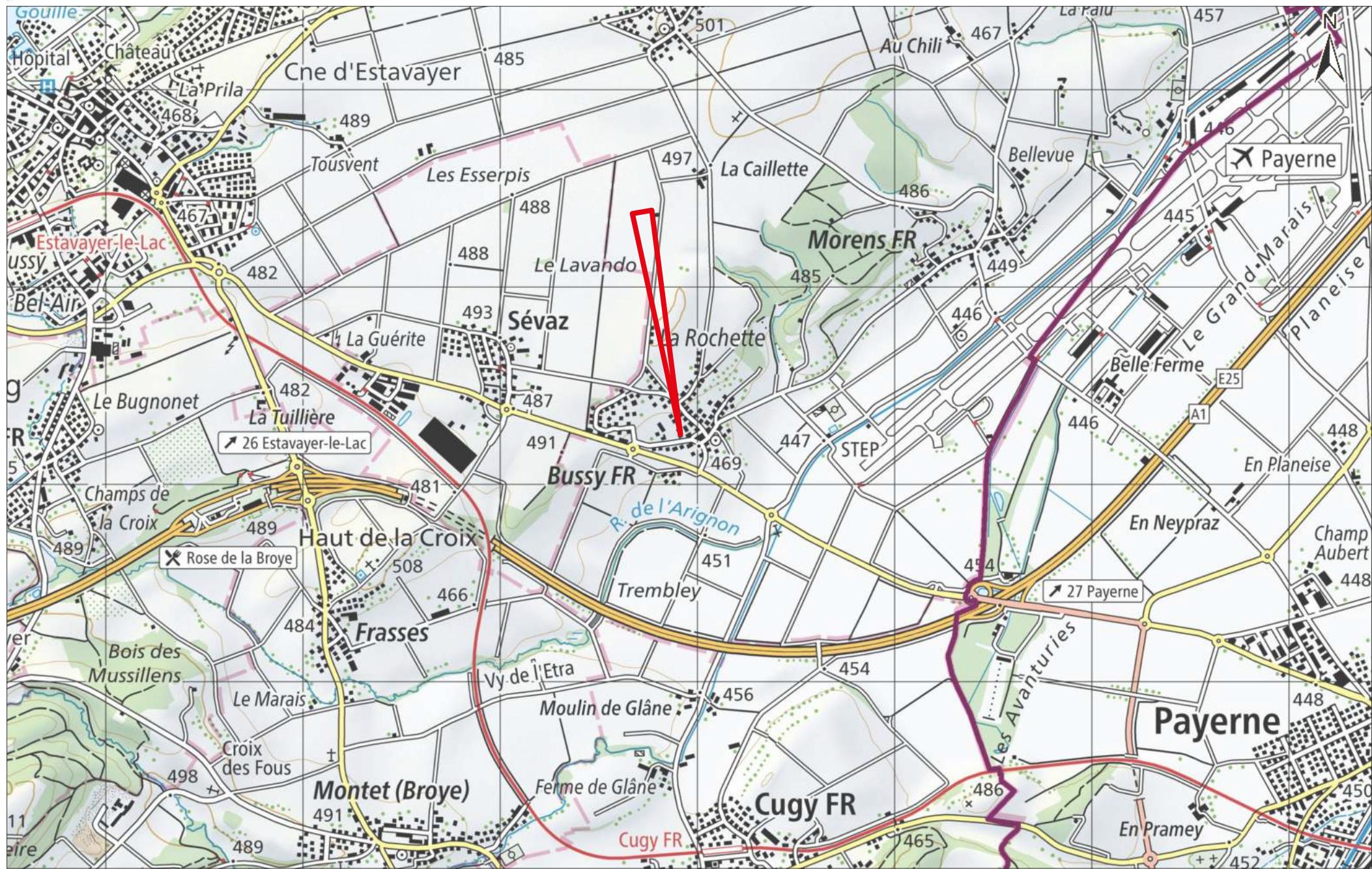


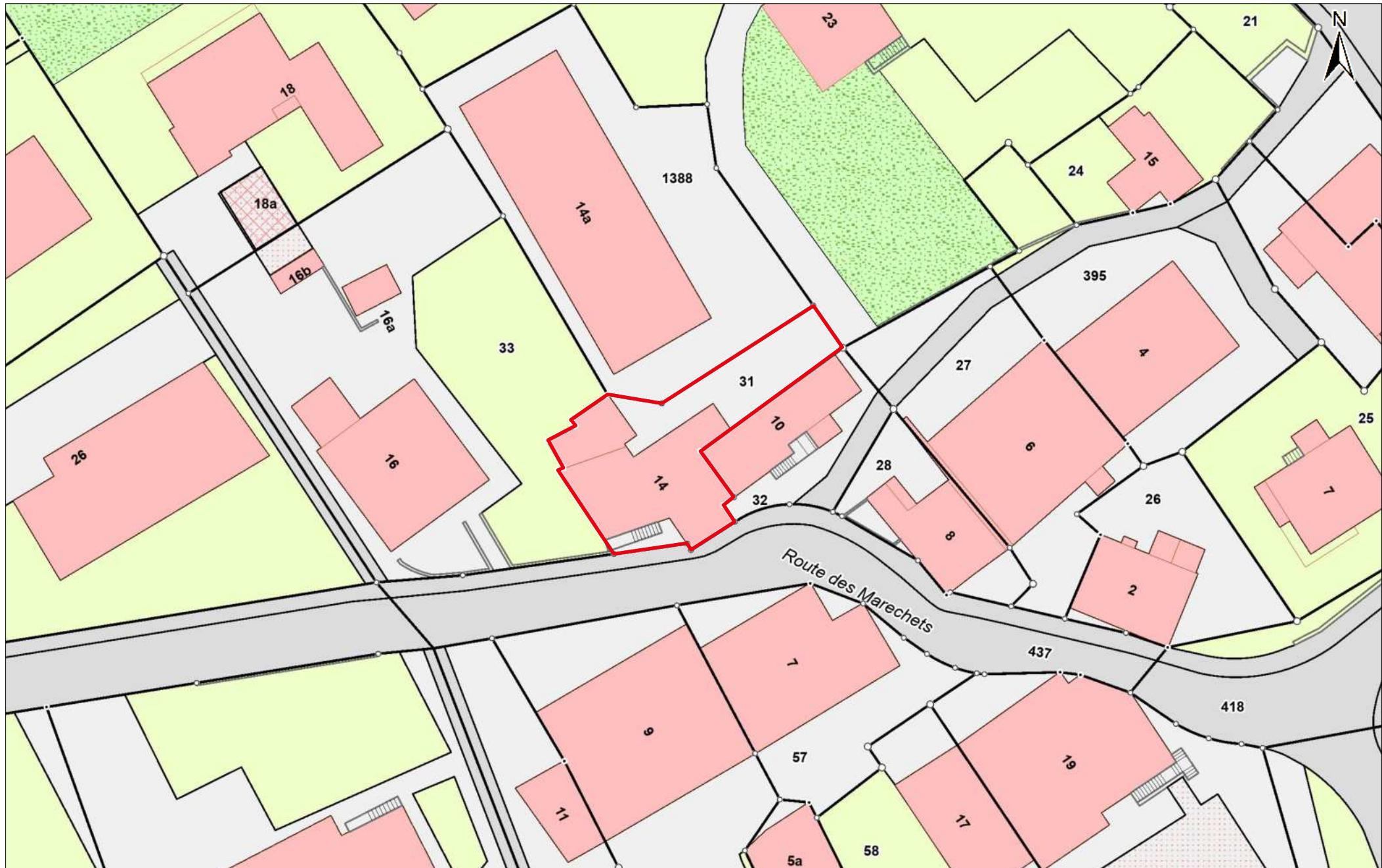
Réduit situé derrière la cuisine



Détail poutre parasitée









ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB  
Grundbuchamt des Broyebezirks GBBR

Ch. du Donjon 1, CP 847, 1470 Estavayer-le-Lac  
T +41 26 305 91 40  
Courriel: [rfbroye@fr.ch](mailto:rfbroye@fr.ch)  
[www.fr.ch/rf](http://www.fr.ch/rf)

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Estavayer (secteur Bussy (FR)) / 31

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

#### Etat descriptif de l'immeuble:

*Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service de la géoinformation.*

Commune:	2054.FR200411 Estavayer (secteur Bussy (FR))
No immeuble:	31
E-GRID:	CH 27949 10410 60
Immeuble dépendant:	
Nom local*:	Bussy
No plan*:	1
Surface*:	298 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation*:	26.11.2002 013-2002/2731/0 Verbal de modification 07.09.2011 013-2011/2904/0 Verbal de division 17.01.2018 013-2018/154/0 Verbal de division 09.05.2018 013-2018/1309/0 Verbal de modification
Nature*:	autre surface à revêtement dur, 128 m <sup>2</sup>
Bâtiments*:	Habitation mixte, N° d'ass. 14, 170 m <sup>2</sup> Route des Marechets 14, 1541 Bussy FR
Mentions de la mens. officielle*:	Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:	
Valeur de rendement*:	
Observations*:	

#### Propriété:

Propriété individuelle	
SI BS Real Estate Broye SA, Estavayer (IDE: CHE-345.828.161)	20.08.2019 013-2019/2621/0 Achat

#### Mentions:

09.03.1979 013-504M	(C)	Accessoires ID.013-2002/004834
28.01.1985 013-44297		Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-2002/004833 en faveur de Etat de Fribourg, Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, DAEC, Fribourg
22.06.1993 013-72828		Accessoires ID.013-2002/004835
25.08.2006 013-2006/2624/0		Accessoires ID.013-2006/002970
02.12.2024 013-2024/4096/0		Faillite ID.013-2024/003074

#### Servitudes:

22.02.1960 013-12204	(D)	Passage pour tous véhicules ID.013-2002/004830 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/30
22.05.1973 013-RP	(D)	Passage à chars et bestiaux ID.013-2002/004827 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/27
20.02.1974 013-1781S	(D)	Droit de créer une fenêtre (vue droite) de 1,20 m. sur 1,20 m. en limite de l'immeuble ID.013-2002/004841 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/33
20.09.1984 013-43320	(CD)	Droit d'aménager réciproquement des vues à distance

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Estavayer (secteur Bussy (FR)) / 31

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un \*\*\* ne jouissent pas de la foi publique.

#### Servitudes:

	illégale ID.013-2002/004836 CD B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/33
12.02.2020 013-2020/383/0 (C)	Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial ID.013-2020/000266 en faveur de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/1388
12.02.2020 013-2020/383/0 (D)	Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial ID.013-2020/000267 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/1388

#### Charges foncières:

Aucune

#### Annotations:

 (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobiliers)

Aucune

#### Droits de gage immobiliers:

16.01.1978 013-31060	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 1'550'000.–, intérêt max. 10%, ID.013-2002/001585, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.  Créancier hypothécaire Valiant Bank AG, Bern (IDE: CHE-105.944.759)	27.10.2011 013- 2011/3412/0 Dégrèvement d'une surface de 55 m <sup>2</sup> 20.08.2019 013- 2019/2624/0 Transformation en une cédule hypothécaire de registre 29.04.2022 013- 2022/1332/0 Cession
26.09.2023 013-2023/2943/0	Rang 2, Hypothèque nominative, CHF 45'352.–, ID.013- 2024/000340, Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Droit de gage individuel. * Créditeur hypothécaire ALVAZZI Sàrl, Les Montets (IDE: CHE-114.124.608)	26.04.2024 013- 2024/1355/0
28.09.2023 013-2023/2972/0	Rang 3, Hypothèque nominative, CHF 38'593.–, ID.013- 2024/000181, Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, intérêts 5 % l'an dès le 15.05.2023, Droit de gage individuel. * Créditeur hypothécaire COOKING & RELAX ESPACE ART SA, Carouge (IDE: CHE-427.262.807)	14.02.2024 013-2024/511/0
10.11.2023 013-2023/3466/0	Rang 4, Hypothèque nominative, CHF 57'326.25, ID.013- 2024/000266, Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, intérêts 5% l'an dès le 01.08.2023, Droit de gage individuel. * Créditeur hypothécaire Colorpassion SA, Villars-sur-Gâne (IDE: CHE-114.353.037)	20.03.2024 013-2024/964/0
10.11.2023 013-2023/3466/0	Rang 4, Hypothèque nominative, CHF 15'764.17, ID.013- 2024/000267, Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, Droit de gage individuel. * Créditeur hypothécaire Colorpassion SA, Villars-sur-Gâne (IDE: CHE-114.353.037)	20.03.2024 013-2024/964/0
10.11.2023 013-2023/3467/0	Rang 5, Hypothèque nominative, CHF 37'000.–, ID.013- 2024/000182, Hypothèque légale des artisans et	14.03.2024 013-2024/885/0

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Estavayer (secteur Bussy (FR)) / 31

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un \*\* ne jouissent pas de la foi publique.*

#### Droits de gage immobiliers:

entrepreneurs, intérêts à 5% l'an dès le 01.07.2023 sur la somme de CHF 25'000.-, Droit de gage individuel.

\* Crédancier hypothécaire VAL électricité Sàrl, Châtel-Saint-Denis (IDE: CHE-115.662.104)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 01 décembre 2024: Aucune

1470 Estavayer-le-Lac, le 02 décembre 2024, 14:31

Le/La Conservateur/Conservatrice



#### Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages  
COP : Part de copropriété

Bussy N° 31

DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS  
DU CANTON DE FRIBOURG

Journal 268  
Rue de la route le  
28.1.1985  
8.15 heures  
PJ no. 44297

DEROGATION

PONTS & CHAUSSEES  
FRIBOURG  
6406  
06392 10 OCT. 84  
Transmis: 003  
Copie à :

Concerne : dossier no 2104/84 - rénovation et transformation de l'habitation et du magasin

Le soussigné : M. André CHAMMARTIN, 1482 Bussy

demande l'autorisation d'effectuer des travaux de transformation ou d'agrandissement du bâtiment existant dont il est propriétaire sur le territoire de la commune de BUSSY

plan folio no 1

article no 31

non conforme aux prescriptions sur les distances des limites de construction prévues par la loi sur les routes du 15 décembre 1967, art. 115 et suivants.

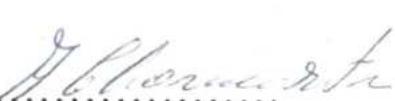
Il est d'accord que l'autorisation lui soit accordée à condition qu'il renonce à réclamer une indemnité pour la plus-value due à ces travaux en cas d'acquisition, pour l'aménagement de la route, du terrain, du bâtiment, concernés situés dans la zone d'interdiction de construire.

Il requiert la mention de cette renonciation au registre foncier à ses frais (art. 54, al. 4 i.f. de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions).

Lieu et date

6. oct. 84

Signature

CHAMMARTIN André : 

PREAVIS DU CONSEIL COMMUNAL : Nous confirmons notre préavis favorable

accordé le 11. - 8. - 1984, pour la rénovation de l'immeuble de Mr.

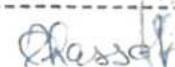
André Chammartin,

Bussy le, 27 septembre 1984

LE SYNDIC :



LE SECRETAIRE :



2 NOV. 1984

Autorisation accordée le .....

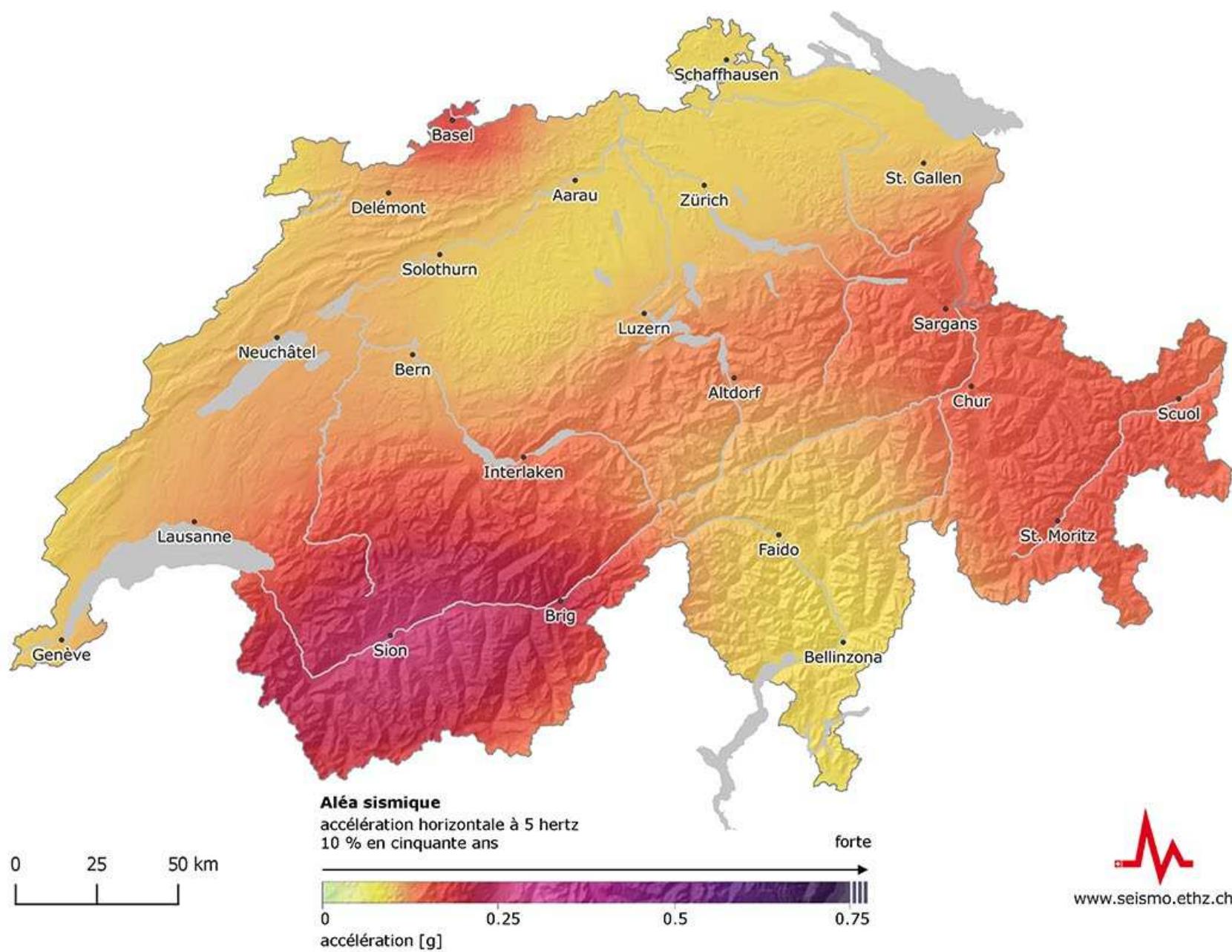


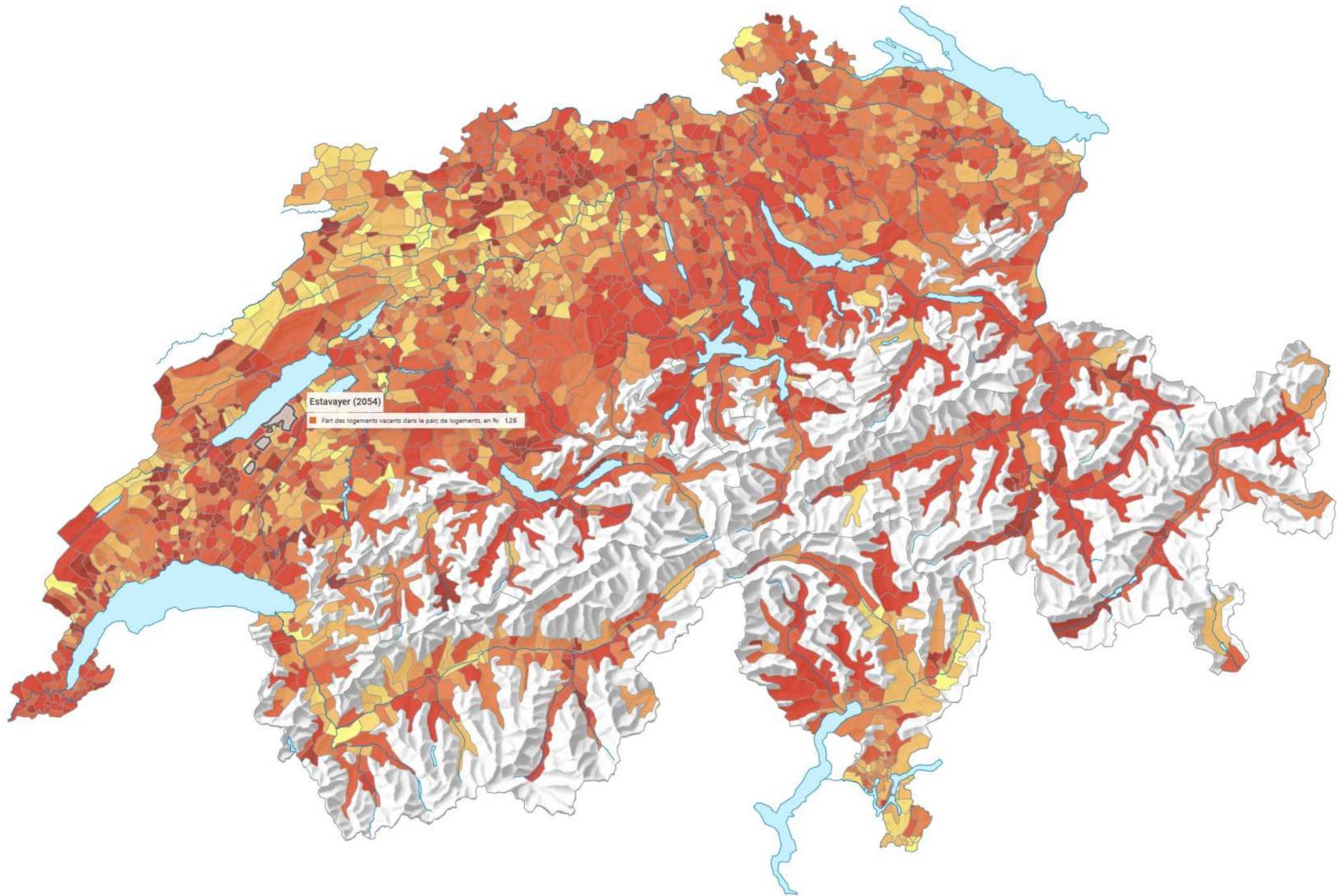
LE CONSEILLER D'ETAT  
DIRECTEUR DES TRAVAUX PUBLICS

F. MASSET

L'INGENIEUR CANTONAL

J.-P. NIDECKER





# Commune d'Estavayer - Secteur BUSSY

## PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION



### PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

DOSSIER AUX CONDITIONS D'APPROBATION

Ech 1/5'000

URBASOL SA

ROUTE JO-SIFFERT 4

1762 GIVISIEZ

BUSSY 22.05

FEVRIER 2022

### ZONES D'AFFECTATION

#### Zones à bâtrir

ZCV	ZONE CENTRE VILLAGE
ZRMD	ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE
ZRFD	ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE
ZACT	ZONE D'ACTIVITES
ZIG	ZONE D'INTERET GENERAL I, II

#### Zone agricole

ZA	ZONE AGRICOLE
----	---------------

#### Autre zone

AF	AIRE FORESTIERE
----	-----------------

### ELEMENTS SUPERPOSES

#### Secteurs superposés

• • •	DANGER NATUREL - SECTEUR DE DANGER INDICATIF
• • • •	DANGER NATUREL - SECTEUR DE DANGER FAIBLE
• • • • •	DANGER NATUREL - SECTEUR DE DANGER MOYEN
• • • • •	DANGER NATUREL - SECTEUR DE DANGER ELEVE
_____	ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX

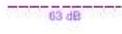
#### Périmètres superposés

	PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE
	PERIMETRE DU PLAN DE DÉTAIL DU SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ
	PERIMETRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE CONSTRUIT A
	PERIMETRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE CONSTRUIT B
	PERIMETRE MILITAIRE - Selon fiche PSM du 14 décembre 2007
	PÉRIMETRE DE PROTECTION DE LA NATURE Mesure de compensation écologique A1

**Éléments protégés superposés**

- ARBRE - BOISEMENT HORS FORET
-  VERGER - BOISEMENT HORS FORET
-  HAIE - BOISEMENT HORS FORET
-  BATIMENT PROTEGE -Catégorie de protection 1/2/3
-  CHEMIN IVS Catégorie de protection 3

**Autres éléments superposés**

-  CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIERE
-  BATIMENT EXISTANT NON SOUMIS A L'IBUS
-  SITE POLLUE - SITE DE STOCKAGE
-  COURBE ISOPHONE - Selon cadastre du bruit (DDPS, 2011)
-  AIRE DE LIMITATION D'OBSTACLE - Selon fiche PSIA du 28 juin 2017

**INFORMATIONS INDICATIVES**

-  BATIMENT PROJETÉ
-  BATIMENT NON CADASTRE
-  COURS D'EAU
-  COURS D'EAU SOUS TUYAUX
-  PERIMETRE COMMUNAL





**COMMUNE D'ESTAVAYER  
Secteur BUSSY  
Canton de Fribourg**

**REVISION DU PLAN  
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'approbation**

**Février 2022**

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

#### Art. 6 **Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol**

<sup>1</sup> Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable.

<sup>2</sup> Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'IBUS fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATEC).

#### Art. 7 **Biens culturels, bâtiments protégés**

##### **Définition**

<sup>1</sup> Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en Annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

##### **Étendue de la protection**

<sup>2</sup> Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

###### **Catégorie 3** : La protection s'étend :

- À l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- À la structure porteuse intérieure de la construction ;
- À l'organisation générale des espaces intérieurs.

###### **Catégorie 2** : La protection s'étend en plus :

- Aux éléments décoratifs des façades ;
- Aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

###### **Catégorie 1** : La protection s'étend en plus :

- Aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poèles, décors, ...).

<sup>3</sup> En application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,).

##### **Prescriptions particulières**

<sup>4</sup> La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2).

### Procédure

- <sup>5</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.
- <sup>6</sup> Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.
- <sup>7</sup> Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

## Art. 8 Périmètres de protection de l'environnement du site construit

<sup>1</sup> Les périmètres de protection de l'environnement du site construit ont pour objectif de conserver le caractère des espaces environnants du site construit protégé.

### Périmètre A

- <sup>2</sup> Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit A.
- <sup>3</sup> À l'intérieur de ce périmètre, aucune construction n'est autorisée.

### Périmètre B

- <sup>4</sup> Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit B.
- <sup>5</sup> Les exploitations agricoles existantes sont autorisées.
- <sup>6</sup> À l'intérieur de ce périmètre, seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :
  - a. L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée. Le requérant devra prouver qu'il ne bénéficie pas d'une autre possibilité sur le territoire de la Commune d'Estavayer, secteur Bussy.
  - b. L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public et les vues caractéristiques définies au plan directeur communal.
  - c. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
  - d. Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépi). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits.
  - e. Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à minimiser l'impact visuel des constructions sur le site et depuis le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.
  - f. Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de constructions sur le site.

<sup>7</sup> En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions de l'alinéa précédent s'appliquent.

<sup>8</sup> Les bâtiments non-conformes aux prescriptions de l'alinéa 3, lettre a) et b), ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien.

## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

### Art. 19 Zone de centre village (ZCV)

#### 1. Destination

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat, aux services et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

<sup>2</sup> Le plan de détail du site construit protégé fixe spatialement les règles particulières de cette zone. Il a pour objectif la conservation de la structure et du caractère du site, via la conservation de l'implantation des constructions, des espaces extérieurs, des aménagements structurants ainsi que la configuration générale du sol. Aucune nouvelle construction principale n'est permise en dehors des périmètres d'implantation des constructions principales. Le stationnement n'est autorisé que sur les d'aménagement extérieures.

- |  |   |
|--|---|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu   |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.80<br>: Un IBUS complémentaire maximum de 0.30 est attribué exclusivement aux surfaces destinées au stationnement, pour des volumes intégrés aux bâtiments principaux. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice. |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.50  |
| <b>5. Implantation/Distance à la limite (DL)</b>   | : Dans le périmètre du plan de détail du site construit protégé, selon les périmètres d'évolution fixés au plan. Pour le reste de la zone, h/2 min 4m.  |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : 12.00 m   |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 7.50 m  |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : III   |
| <b>9. Prescriptions particulières</b>              |   |

#### Mixité sociale

<sup>3</sup> Afin de garantir la mixité sociale, tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements comportant des nombres différents de pièces.

## 10. Prescriptions particulières applicables aux objets en ZCV hors du périmètre du site construit protégé

### Constructions principales

<sup>4</sup> Les toitures seront à deux pans, de pente régulière et identique. Elles respecteront une pente fixée entre 25° et 30° et comporteront des avant-toits de 60 cm au minimum. Les toitures à pans décalés et les toits plats sont interdits.

<sup>5</sup> Le caractère architectural des constructions doit rester simple et sobre.

<sup>6</sup> La proportion et les dimensions des ouvertures doivent être équilibrés. Le caractère des façades lié à l'organisation des ouvertures doit être calme.

<sup>7</sup> Les matériaux et teintes en façades et en toitures doivent rester neutres et naturels. Des échantillons doivent être soumis au Conseil communal pour approbation.

### Constructions de peu d'importance

<sup>8</sup> La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 9 m.
- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

<sup>9</sup> Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs.

### Piscines

<sup>10</sup> La construction de piscines est autorisée aux conditions suivantes :

- L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 12 m.

<sup>11</sup> Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs.

## 11. Prescriptions du plan de détail du site construit protégé

<sup>12</sup> Le plan de détail du site construit protégé comprend les composantes suivantes :

- a) Périmètres d'évolution des constructions principales
- b) Traitement des bâtiments protégés
- c) Traitement architectural pour les constructions principales non protégées
- d) Orientations de faîtes obligatoires
- e) Aires d'aménagements extérieures
- f) Constructions de peu d'importance
- g) Éléments structurants protégés
- h) Aires de verdure
- i) Modifications du terrain naturel
- j) Demande préalable

**a) Périmètres d'évolution des constructions principales et des constructions principales à prescriptions particulières**

<sup>13</sup> Les périmètres d'évolution des constructions principales sont indiqués au plan de détail du site construit protégé.

<sup>14</sup> Les bâtiments existants situés hors des périmètres définis au plan peuvent être transformés dans leur volume existant ou démolis.

<sup>15</sup> Les bâtiments existants situés partiellement dans un périmètre défini peuvent être agrandis à l'intérieur du périmètre définit. En cas de démolition du bâtiment existant, la nouvelle construction respectera le périmètre défini au plan.

<sup>16</sup> Dans les périmètres d'évolution à prescriptions particulières, la hauteur totale autorisée est de 6.50 m.

<sup>17</sup> Les périmètres d'évolution s'appliquent aux souterrains, à l'exception des souterrains reliant plusieurs bâtiments entre eux.

<sup>18</sup> Les saillies et balcons peuvent être construits au-delà du périmètre d'évolution.

<sup>19</sup> Le Conseil communal peut autoriser l'implantation d'une construction hors des périmètres définis au plan dans le cadre d'une étude sectorielle qui permettrait d'atteindre les objectifs de conservation et de protection du site construit. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

**b) Traitement des bâtiments protégés**

<sup>20</sup> Les bâtiments protégés sont indiqués au plan de détail du site construit protégé. Il s'agit des composantes essentielles de la structure et du caractère du site.

<sup>21</sup> L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 7 du présent règlement en fonction de la valeur de la catégorie de protection du bâtiment.

<sup>22</sup> Les prescriptions architecturales pour les transformations et rénovations des bâtiments protégés sont précisées à l'annexe 2 du présent RCU.

**c) Traitement architectural pour les constructions principales non protégées**

<sup>23</sup> Les prescriptions architecturales pour la construction, les transformations et rénovations des constructions principales sont précisées à l'annexe 3 du RCU.

**d) Orientations de faîtes obligatoires**

<sup>23</sup> Les orientations de faîtes obligatoires doivent être respectés pour les nouvelles constructions lorsque précisées au plan de détail du site construit protégé.

**e) Aires d'aménagements extérieurs**

<sup>24</sup> Les aires d'aménagements extérieurs sont les surfaces indiquées au plan de détail du site construit protégé. Elles comprennent les espaces extérieurs privés, aménagés ou semi-aménagés des bâtiments, soit:

- Les cours, cours intérieures, les accès pour véhicules, les espaces de fonctionnement et de stationnement ;
- Les potagers, plantations et autres surfaces végétalisés, autres que les aires de verdure (point h) et les vergers (article 12).

<sup>25</sup> Elles sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et sont destinées à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments principaux. Les constructions principales y sont interdites. Seules les constructions de peu d'importance sont admises, suivant les dispositions du point f ci-dessous.

<sup>26</sup> Leur entretien et leur transformation doivent être réalisés en respectant le caractère du site.

<sup>27</sup> Le revêtement des espaces de fonctionnement et de stationnement doit permettre l'infiltration des eaux claires et les joints doivent être perméables. Les surfaces étanches de type asphalte, béton, etc. sont interdites.

#### **f) Constructions de peu d'importance**

<sup>28</sup> Dans le périmètre du plan de détail du site construit protégé, la construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola, une serre ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 6 m.
- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.
- Les serres destinées à un usage agricole peuvent déroger à la plus grande dimension autorisée.

<sup>29</sup> Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

#### **Piscines**

<sup>30</sup> L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.

<sup>31</sup> Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit protégé.

#### **g) Éléments structurants protégés**

<sup>32</sup> Les murs, murets, fontaines et oratoires indiqués au plan de détail du site construit protégé sont protégés.

<sup>33</sup> Si en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

#### **h) Aires de verdure**

<sup>34</sup> Les aires de verdure sont indiquées au plan de détail du site construit protégé.

<sup>35</sup> Elles sont destinées à assurer la transition entre la zone agricole et les espaces construits.

<sup>36</sup> Elles sont composées de prairies extensives et d'arbres fruitiers hautes-tiges. Elles sont inconstructibles. Aucun aménagement est autorisé, hormis les installations nécessaires aux exploitations agricoles.

#### **i) Modifications du terrain naturel**

<sup>37</sup> La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 75 cm. La pente des talus aménagés ne peut dépasser le rapport 1:2 (1=hauteur, 2=longueur).

<sup>38</sup> Les autres prescriptions de l'article 30 du RCU s'appliquent.

#### **j) Demande préalable**

<sup>39</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art.137 LATeC.

<sup>40</sup> En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.

<sup>41</sup> Le préavis du Service des biens culturels est requis.

## Art. 20 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

### 1. Destination

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

<sup>2</sup> Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

<b>2. Ordre des constructions</b>	: non contigu
<b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	: 0.80
	: Un IBUS complémentaire maximum de 0.30 est attribué exclusivement aux surfaces destinées au stationnement, pour des volumes intégrés aux bâtiments principaux. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice.
<b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	: 0.40
<b>5. Distance à la limite (DL)</b>	: h/2, minimum 4.00 m
<b>6. Hauteur totale pour toits en pente(h)</b>	: 11.00 m
<b>7. Hauteur totale pour toits plats (h)</b>	: 10.00 m
<b>8. Hauteur totale pour les façades à gouttière (h)</b>	: 9.00 m
<b>9. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>	: II

## Art. 21 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

### 1. Destination

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

<sup>2</sup> Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

<b>2. Ordre des constructions</b>	: non contigu
<b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	: 0.60
<b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	: 0.30



Commune d'Estavayer, secteur Bussy  
Carte des biens culturels immeubles recensés, parcelle n° 31

Imprimé le 17.12.2024

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Biens culturels immeubles  
recensés (RBCI, SBC)

● Bâtiment de haute  
qualité (valeur A)

◆ Objet divers de  
haute qualité (valeur  
A)

○ Bâtiment de bonne  
qualité (valeur B)

◆ Objet divers de  
bonne qualité  
(valeur B)

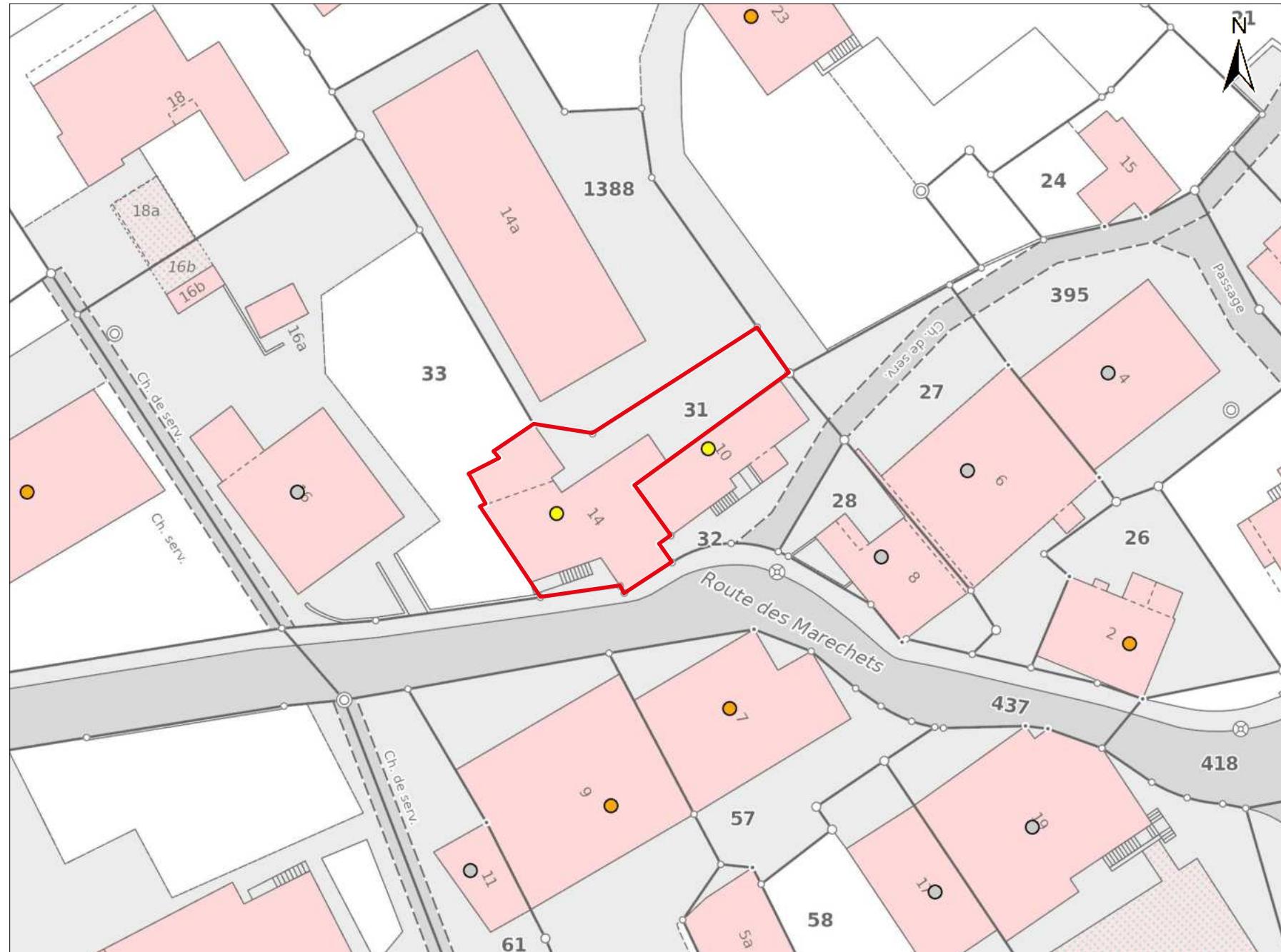
● Bâtiment de qualité  
moyenne (valeur C)

◆ Objet divers de  
qualité moyenne  
(valeur C)

● Bâtiment non retenu  
(valeur -)

◆ Objet divers non  
retenu (valeur -)

Limite cantonale





Commune d'Estavayer, secteur Bussy  
Carte des biens culturels immeubles protégés, parcelle n° 31

Imprimé le 17.12.2024

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

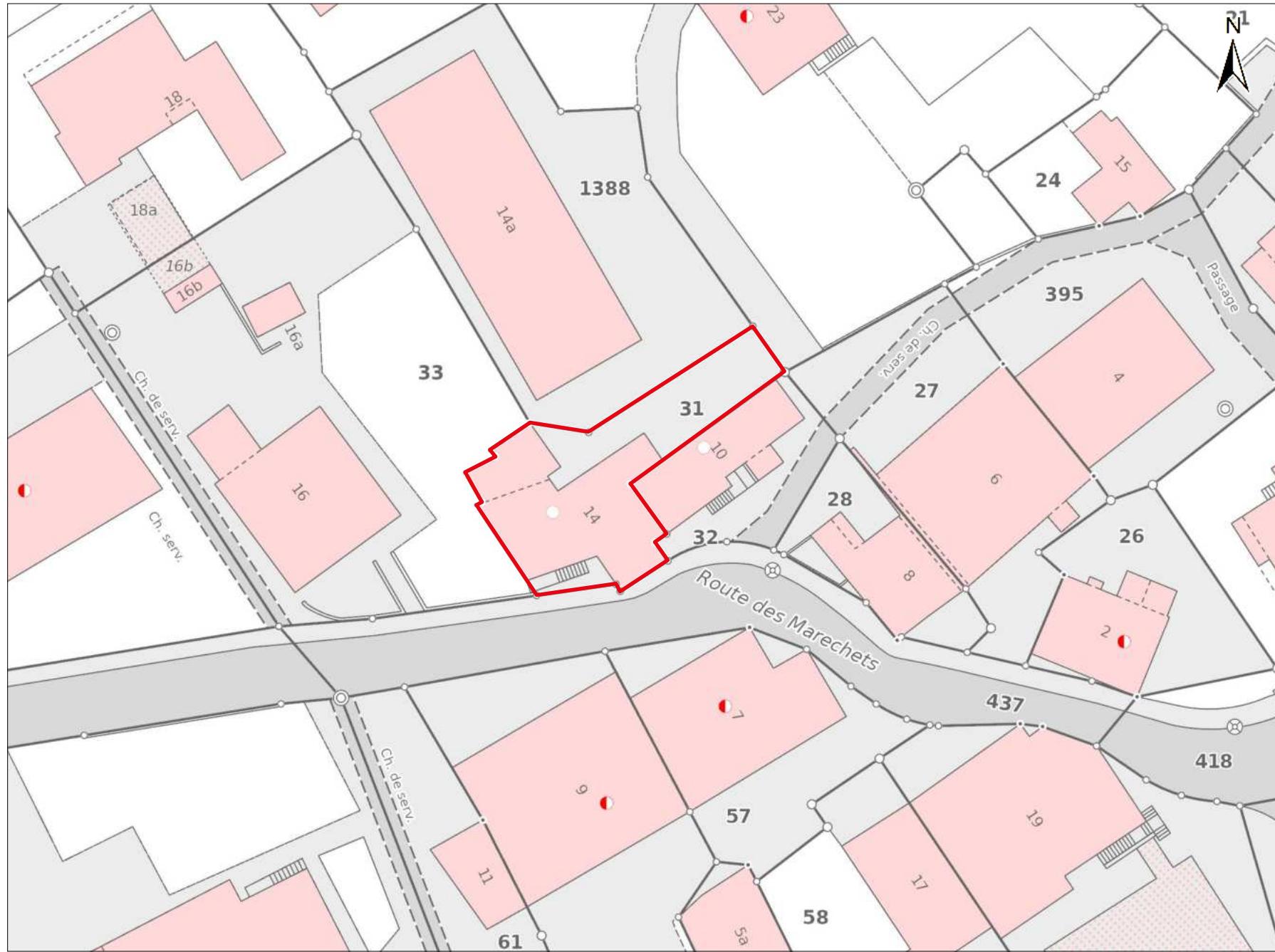
Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Biens culturels immeubles  
protégés (RBCI, SBC)

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3

Limite cantonale





Commune d'Estavayer, secteur Bussy  
Carte de danger naturel de ruissellement, parcelle n° 31

Imprimé le 17.12.2024

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

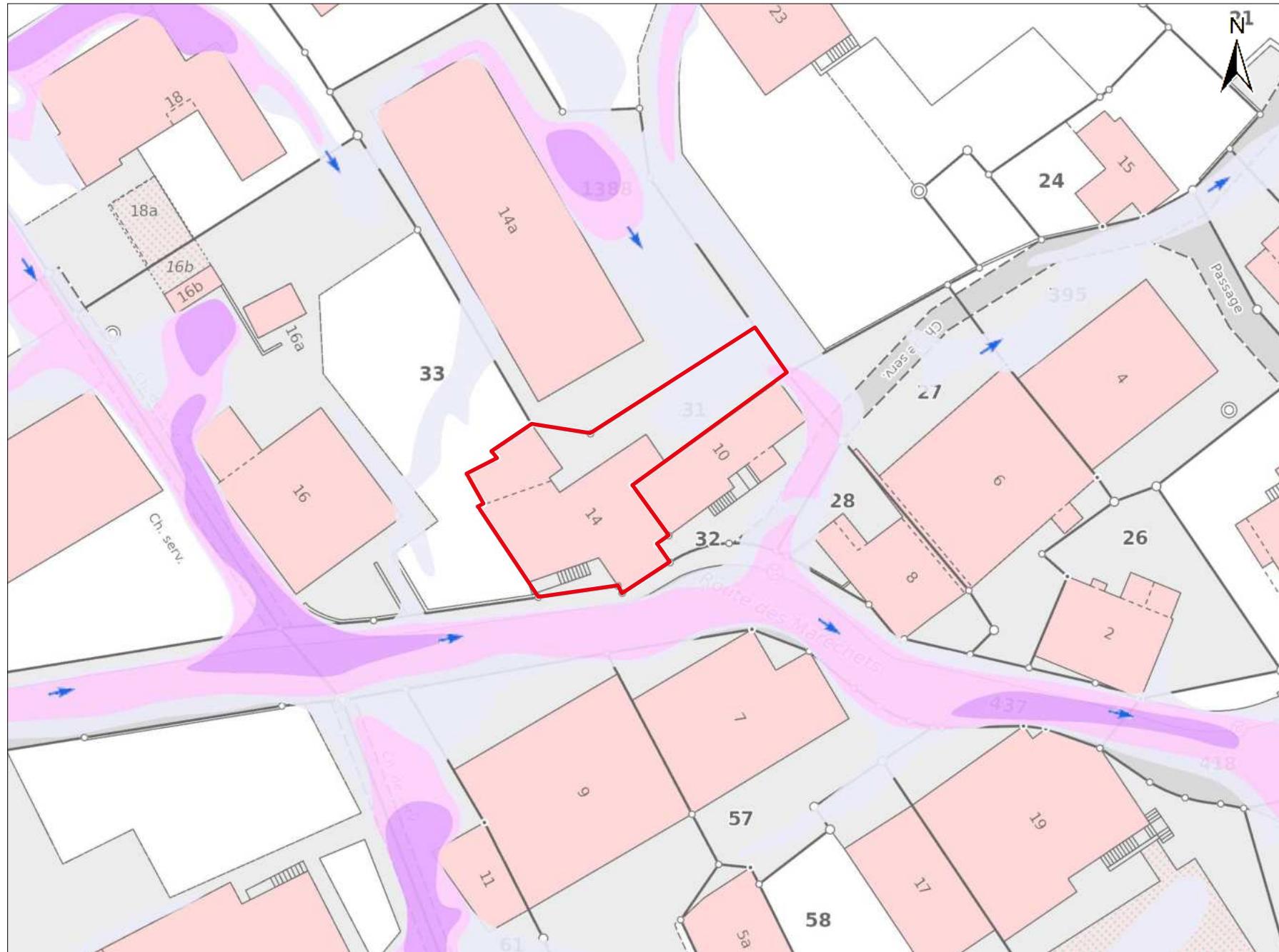
Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Danger indicatif de l'aléa  
de ruissellement

- [Light blue]  $0 < h < 0.05$  hauteur d'eau en [m]
- [Pink]  $0.05 < h < 0.1$  hauteur d'eau en [m]
- [Purple]  $0.1 < h < 0.25$  hauteur d'eau en [m]
- [Dark purple]  $0.25 < h < 0.5$  hauteur d'eau en [m]
- [Light teal]  $0.5 < h < 1$  hauteur d'eau en [m]
- [Teal]  $1 < h < 2$  hauteur d'eau en [m]
- [Dark teal]  $h > 2$  hauteur d'eau en [m]

Limite cantonale



Informations dépourvues de foi publique

0 10m

© Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg



**ECAB**  
**KGV**

No assuré	<b>100333</b>
District	<b>Broye</b>
Commune	<b>364</b>
	<b>Estavayer-le-Lac (Bussy)</b>
No rue	<b>140</b>
No bâtiment	<b>14</b>
No entrée bât.	

## PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Motif de l'estimation	<b>Travaux non terminés</b>	Date avis ECAB	<b>14.01.2025</b>
Commune	<b>Estavayer-le-Lac (Bussy)</b>	No permis de constr.	
Lieu-dit ou nom rue	<b>Route des Marechets</b>	Date du permis	
Affectation UIR	<b>B 1199</b>	Début des travaux	
Propriétaire(s)	<b>selon registre foncier</b>	Fin des travaux	
Cadastre folio			
Article	<b>31</b>		
Plan folio	<b>1</b>		

Code AEA1	<b>20.1</b>			
Affectation	<b>Maison familiale</b>			
Nbr. Niveaux	<b>4</b>	Nbr. apparts	<b>2</b>	
Risques spéciaux no.		% soumis	<b>0</b>	
C/	<b>2 - mixte</b>	Situation	<b>Contigüe</b>	
Indexation	<b>Oui</b>	Etat du bâtiment	<b>Valeur à neuf</b>	

Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Gaz</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>			Citerne	<b>Aucune</b>
Exclusion EN	<b>Non</b>		Exclusion feu	<b>Non</b>	
Motif exclusion	-		Motif exclusion	-	

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	<b>20.03.2025</b>	<b>04.01.2016</b>
Estimation de base	<b>1'132'000</b>	<b>757'000</b>
Réduc. valeur actuelle		<b>0 %</b>
Valeur assurée	<b>1'132'000</b>	<b>757'000</b>
Investissement		
M3	<b>1'626</b>	<b>1'468</b>
Année de construction	<b>1960</b>	Année de transformation

Remarques:

### Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le	Commission d'estimation	Le/La (Vice) Président(e)
	<b>Waser Daniel</b>	
	<b>Baumgartner Raphaël</b>	
		
Détail cubage: page(s) suivante(s)	Envoyé pour notification le	<b>26.03.2025</b>
		<b>026 566 42 60</b>



**ECAB**  
**KGV**

## PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

No assuré	<b>100333</b>
District	<b>Broye</b>
Commune	<b>364</b>
	<b>Estavayer-le-Lac (Bussy)</b>
No rue	<b>140</b>
No bâtiment	<b>14</b>
No entrée bâti.	

Désignation	PV	Fact	Opér	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr	Total Fr.
<b>Sous-sol :</b>										
Cave - Réduit		1.00	*	2.15	5.10	1.90	21	350		<b>7'350</b>
Caves cage d'escalier		1.00	*	9.10	5.90	1.90	102	350		<b>35'700</b>
<b>Rez :</b>										
Habitation		1.00	*	2.15	5.10	3.50	38	700		<b>26'600</b>
Habitation		1.00	*	9.10	5.90	3.50	188	700		<b>131'600</b>
Habitation		1.00	*	8.95	6.90	3.50	216	700		<b>151'200</b>
Habitation		1.00	*	3.45	3.60	3.50	43	700		<b>30'100</b>
Habitation		1.00	*	4.70	4.65	3.50	76	700		<b>53'200</b>
Habitation		1.00	*	1.95	2.00	3.50	14	700		<b>9'800</b>
Local technique		1.00	*	3.65	4.10	2.70	40	400		<b>16'000</b>
Escalier extérieur		1.00	*	1.00	5.50	2.00	11	650		<b>7'150</b>
Porche d'entrée		1.00	*	1.50	1.10	1.50	2	1'000		<b>2'000</b>
<b>Etage :</b>										
Habitation		1.00	*	2.15	5.10	2.40	26	700		<b>18'200</b>
Habitation		1.00	*	9.10	5.90	2.40	129	700		<b>90'300</b>
Habitation		1.00	*	8.95	6.90	2.40	148	700		<b>103'600</b>
Habitation		1.00	*	3.45	3.60	2.40	30	700		<b>21'000</b>
Habitation		1.00	*	4.70	4.65	2.40	52	700		<b>36'400</b>
Local technique		1.00	*	3.65	4.10	2.30	34	400		<b>13'600</b>
<b>Combles :</b>										
Habitation (non terminé)		1.00	*	2.15	5.10	3.40	37	600		<b>22'200</b>
Habitation (non terminé)		1.00	*	9.10	5.90	3.40	183	600		<b>109'800</b>
Habitation (non terminé)		1.00	*	8.95	6.90	3.40	210	600		<b>126'000</b>
Balcon "Sud"		1.00	*	1.00	4.00	1.50	6	740		<b>4'440</b>
Balcon "Nord"		1.00	*	1.00	5.00	1.50	8	740		<b>5'920</b>
Avant-toit "Sud"		1.00	*	1.50	4.00	2.00	12	500		<b>6'000</b>
<b>Total</b>							<b>1'626</b>	<b>632</b>		<b>1'028'160</b>
<b>Éléments unitaires</b>							Qté	P/Unité		Total Fr.
Cuisine agencée y c. appareils rez							1	20'000		<b>20'000</b>
Cuisine agencée y c. appareils 1er							1	23'000		<b>23'000</b>
Fenêtre de toiture avec embrasures largeur de 55 cm, hauteur jusqu'à 118 cm							6	2'300		<b>13'800</b>
<b>Total</b>										<b>5 10</b>
<b>Installations diverses</b>							Qté	P/Unité		Total Fr.
Tableau électrique comptage de base							1	6'000		<b>6'000</b>
<b>Total</b>										<b>6'000</b>
<b>Installations de chauffage</b>							Qté	P/Unité		Total Fr.
Vase d'expansion sans compresseur jusqu'à 200 litres							1	1'000		<b>1'000</b>
- Accumulateur 200 litres							1	3'000		<b>3'000</b>
Groupe de distribution (radiateurs compris dans le cubage)							1	0		<b>0</b>
Chaudière à gaz, basse température, avec brûleur jusqu'à 20 kW							1	18'000		<b>18'000</b>
Groupe de distribution							1	2'000		<b>2'000</b>
Conduite de distribution apparente et isolée, prix global							1	4'000		<b>4'000</b>
<b>Total</b>										<b>28'000</b>
<b>Installations sanitaires</b>							Qté	P/Unité		Total Fr.
Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale							1	4'000		<b>4'000</b>
Adoucisseur d'eau y compris raccordements villa familiale							1	5'000		<b>5'000</b>
Chauffe-eau séparé, pompe de charge et raccord jusqu'à 300 litres							1	4'500		<b>4'500</b>
<b>Total</b>										<b>13'500</b>
<b>TOTAL</b>										

<b>TOTAL Fr.</b>	<b>1'132'460</b>
<b>TOTAL Fr. ARRONDI A</b>	<b>1'132'000</b>
<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>	<b>696</b>



STG Bâtiment SA

**Entreprise générale de construction**  
Le Carré à Lagnel 9 | 1145 Bière  
Tél : 021 809 42 44 | Port : 079 653 86 90  
info@stg-group.ch | www.stg-group.ch  
**CHE-279.064.343**

**Cyther Immobilier**  
Mme Françoise de Kock  
Chemin du Vernay 9B  
1184 Luins

**Budget estimatif - Rénovation d'une maison villageoise de trois appartements à 1541  
Bussy - Fribourg**

<b>Etage</b>	<b>Selon l'expertise Arkis Architecture du 19.02.24</b>	<b>Budget HT</b>
Caves	Réfection des sols	3 500.00 CHF
Caves	Adoucisseur d'eau	6 000.00 CHF
Caves	Tubes sanitaires	3 500.00 CHF
Caves	Porte des locaux	1 200.00 CHF
Caves	Finir tous les travaux de chauffage et sanitaires local technique, fourniture et pose chaudière à gaz et cheminée	28 000.00 CHF
Caves	<b>Sous-total des travaux</b>	<b>42 200.00 CHF</b>
RDC - Communs	Porte d'entrée avec garnitures	2 500.00 CHF
RDC - Communs	Carrelage	10 000.00 CHF
<b>RDC - Communs</b>	<b>Sous-total des communs au RDC</b>	<b>12 500.00 CHF</b>
RDC - Appt.	Garniture et peinture porte d'entrée	600.00 CHF
RDC - Appt.	Mitigeur, raccord LV et bandeau cuisine	1 200.00 CHF
RDC - Appt.	Garniture et peinture des 6 portes	2 400.00 CHF
RDC - Appt.	Carrelage, peinture plafond et joints du WC visiteur avec pose d'un miroir et d'un ventilateur	1 500.00 CHF
RDC - Appt.	Sets de bain douchettes et verres de protection baignoires dans les SDB commune et parentale, ventilateur dans SDB commune	3 000.00 CHF
RDC - Appt.	Peinture tubes chauffage	1 500.00 CHF
RDC - Appt.	Vannes thermostatiques 7x	3 000.00 CHF
RDC - Appt.	Sablage/ponçage des poutres chambre à coucher	2 000.00 CHF
RDC - Appt.	Peinture de 2 radiateurs	800.00 CHF
<b>RDC - Appt.</b>	<b>Sous-total appartement RDC</b>	<b>16 000.00 CHF</b>
1er étage - Appt.	Garniture et peinture porte d'entrée	2 200.00 CHF
1er étage - Appt.	Garniture et peinture des 6 portes et fourniture des clés	3 000.00 CHF

1er étage - Appt.	Pose, garniture et peinture porte coulissante chambre parentale	700.00 CHF
1er étage - Appt.	Peinture de 7 radiateurs	3 000.00 CHF
1er étage - Appt.	Purge de l'installation et dépose des radiateurs pour peinture	1 000.00 CHF
1er étage - Appt.	Mitigeur, raccord LV cuisine	1 000.00 CHF
1er étage - Appt.	Réparation fuite radiateur chambre NO	700.00 CHF
1er étage - Appt.	Sets de bain douchettes, joints et verres de protection baignoires dans les SDB commune et parentale	3 500.00 CHF
1er étage - Appt.	Dépose et découpe carrelage WC visiteur, peinture plafond, joints et installation d'un ventilateur	4 000.00 CHF
1er étage - Appt.	Traitement ponçage/sablage des poutres de la chambre parentale	2 000.00 CHF
<b>1er étage Appt.</b>	<b>Sous-total appartement 1er étage</b>	<b>21 100.00 CHF</b>
Combles - Appt.	Révision et réfection de la poutraison	15 000.00 CHF
Combles - Appt.	Réfection complète SDB selon plans architecte	22 000.00 CHF
Combles - Appt.	Travail et réfection de la structure des poutres de cet étage	15 000.00 CHF
Combles - Appt.	Commande et pose de la cuisine	35 000.00 CHF
Combles - Appt.	Pose des sols, sous réserve de fourniture déjà sur place	25 000.00 CHF
Combles - Appt.	Peinture et garniture des portes	5 000.00 CHF
Combles - Appt.	Traitement ponçage/sablage des poutres de la charpente	4 000.00 CHF
Combles - Appt.	Réserve	2 500.00 CHF
<b>Combles - Appt.</b>	<b>Sous-total appartement des combles</b>	<b>123 500.00 CHF</b>
	Total HT	215 300.00 CHF
	Rabais 5%	10 765.00 CHF
	Sous-total HT	204 535.00 CHF
	TVA 8.1%	16 567.34 CHF
	Total TTC	221 102.34 CHF
	Arrondi TTC	<b>220 000.00 CHF</b>

Ainsi fait le 4 septembre 2024 à Bière

**CHARPENTE | COUVERTURE | RENOVATION**

Châbles, le 3 juillet 2024

**Carrard Michaël**  
Chemin de la Carrière 6  
1474 Châbles  
+41 (0)79 653 84 87

mica@micabois.ch  
micabois.ch



CHE - 376.597.135 TVA

**Cofinances**  
Chemin de la Motte 12  
1018 Lausanne

**Devis n° 2024098**

Travaux Maréchet 14 à Bussy

Monsieur,

Selon votre demande, veuillez trouver notre meilleure offre pour:

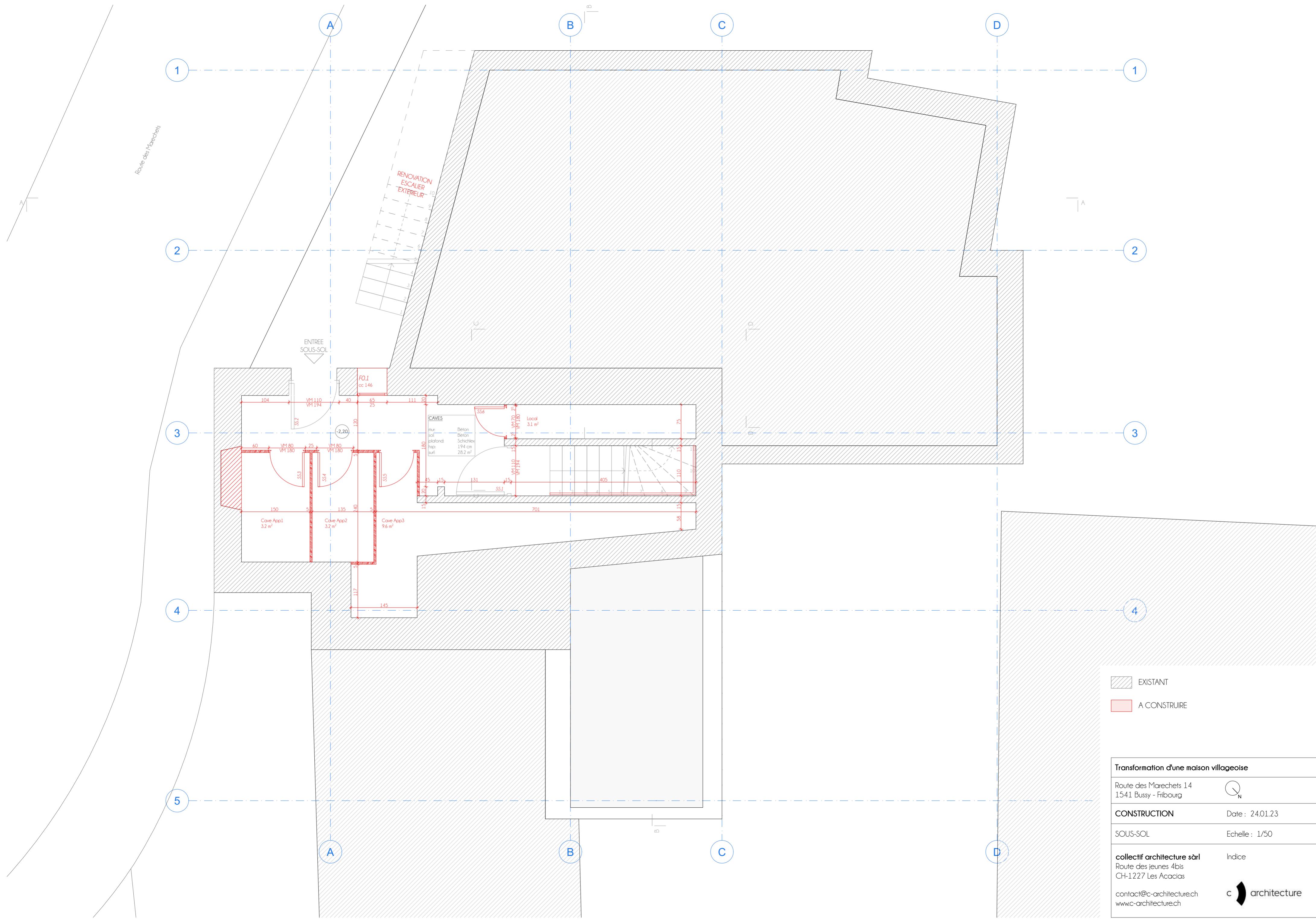
1 Installation du chantier	1.00	global	250.00	250.00
2 Préparation, nettoyage et traitements des pièces de charpentes visibles (estimation heures de régie)	100.00	h	95.00	9'500.00
3 Traitement de pièces de charpentes (Arbezol Spécial en 3 applications)(estimation)	40.00	I	20.00	800.00
<hr/>				
Total net HT			10 550,00	
+ TVA 8.1 %			854,55	
<b>Total TTC</b>			<b>11 404,55</b>	

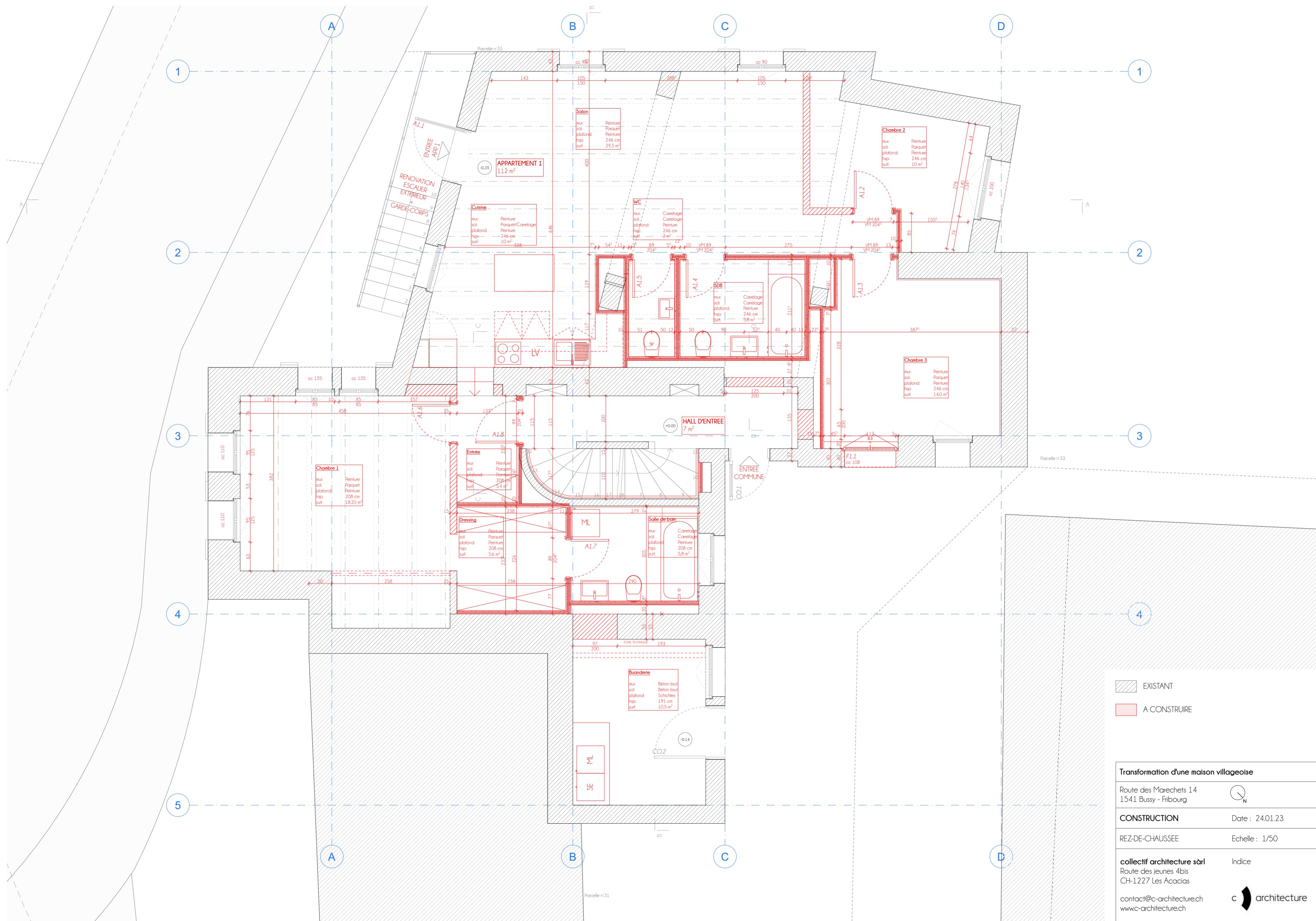
Conditions : à convenir

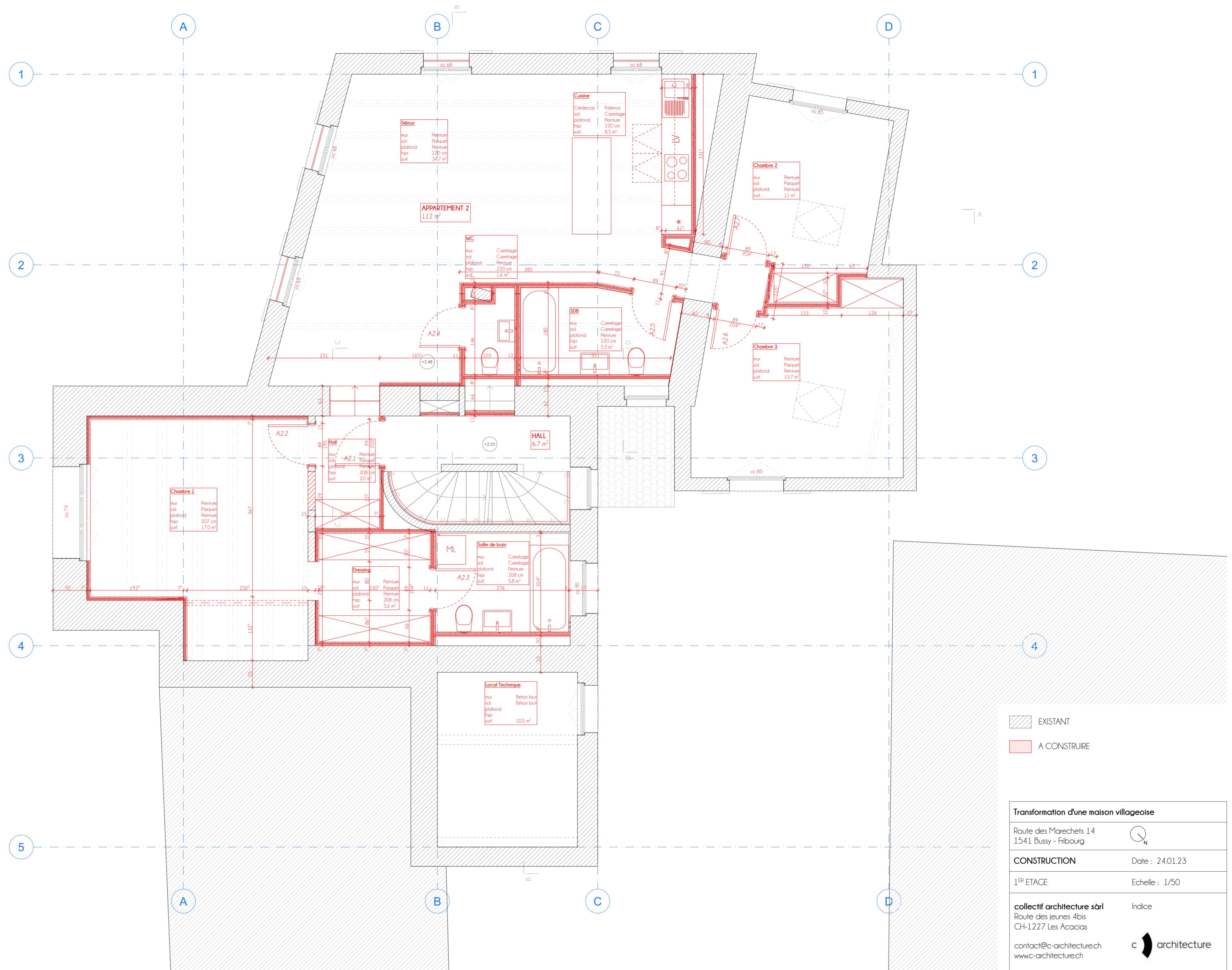
Nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires et dans l'attente de vos nouvelles, nous vous présentons, Monsieur, nos respectueuses salutations.

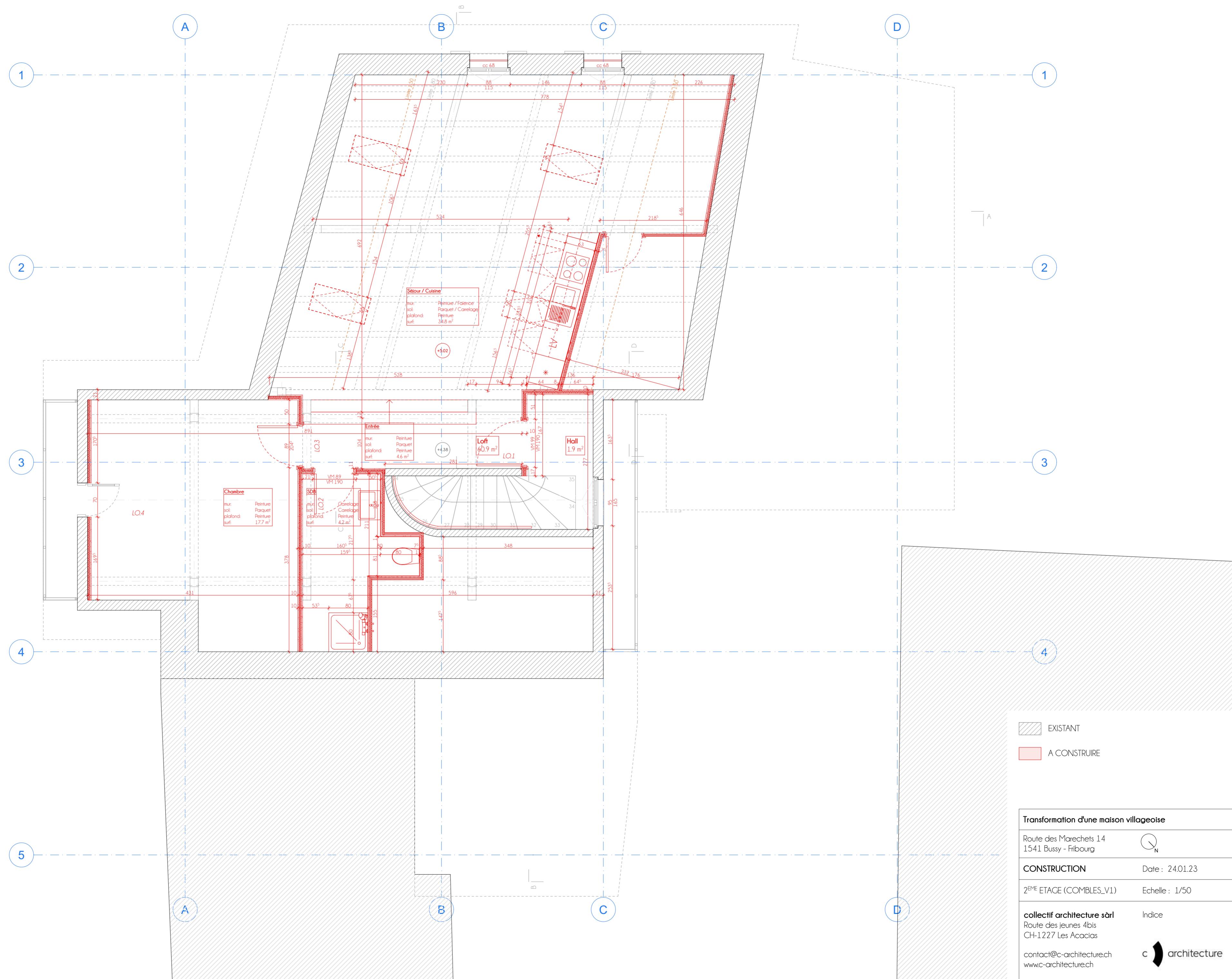
MiCa Bois Sàrl

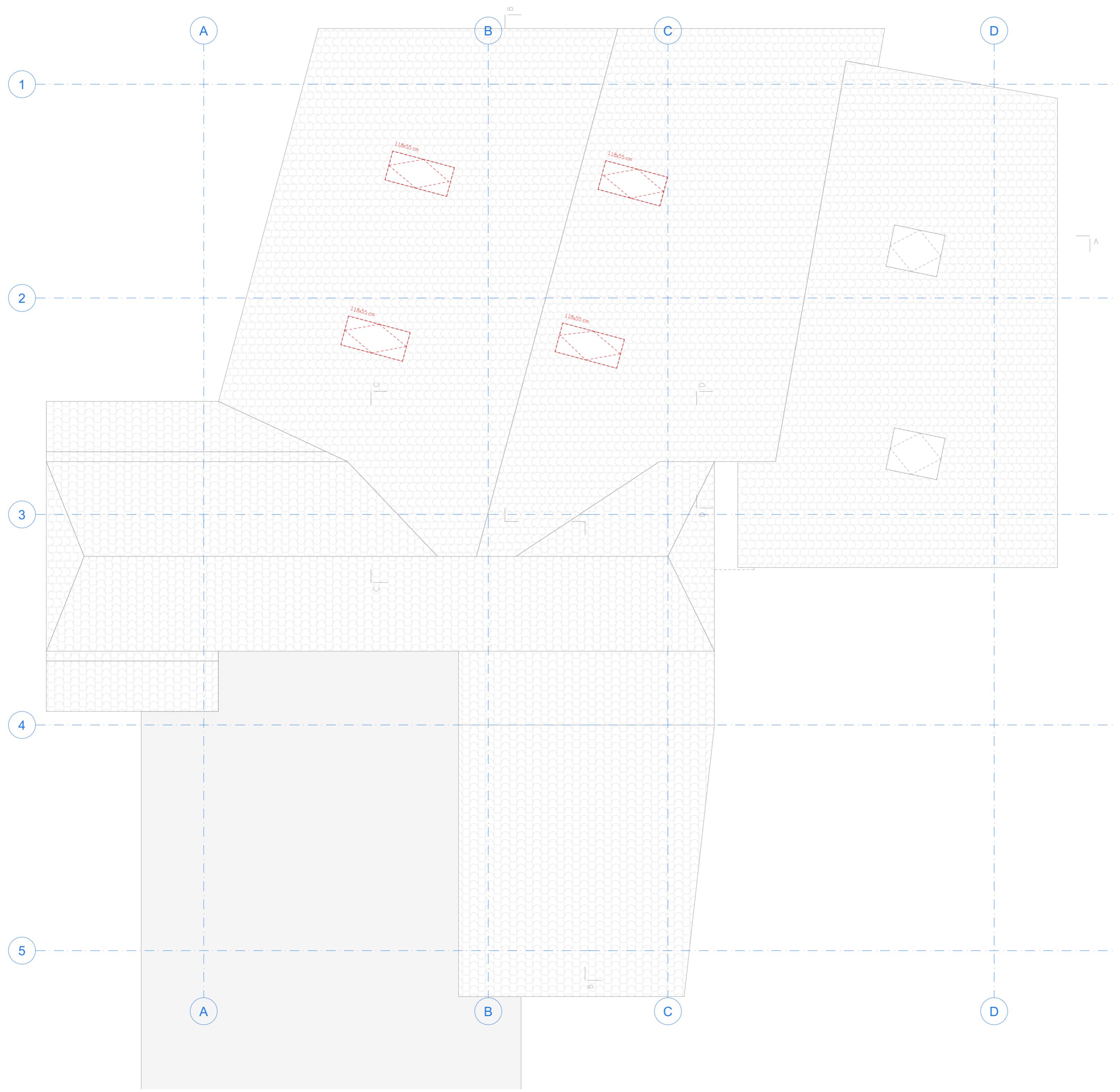
Rouée des Marchets



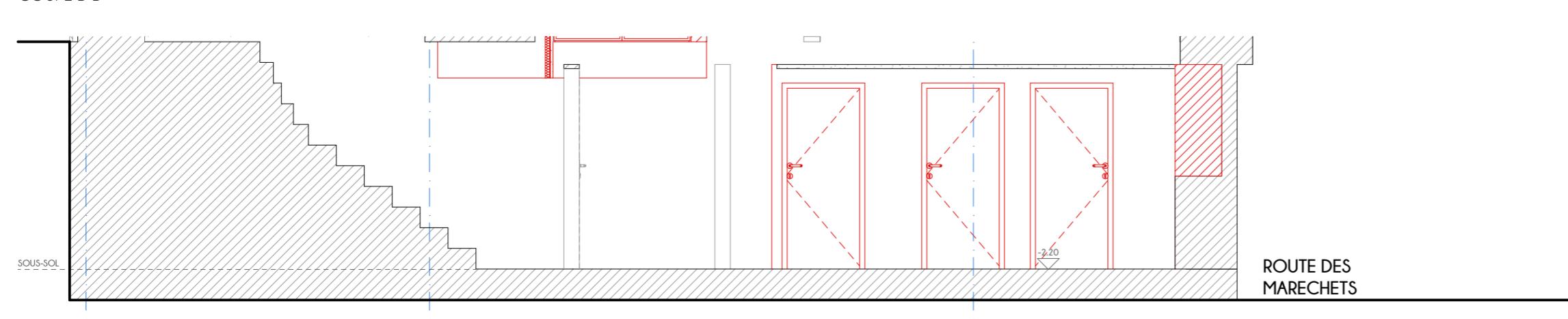
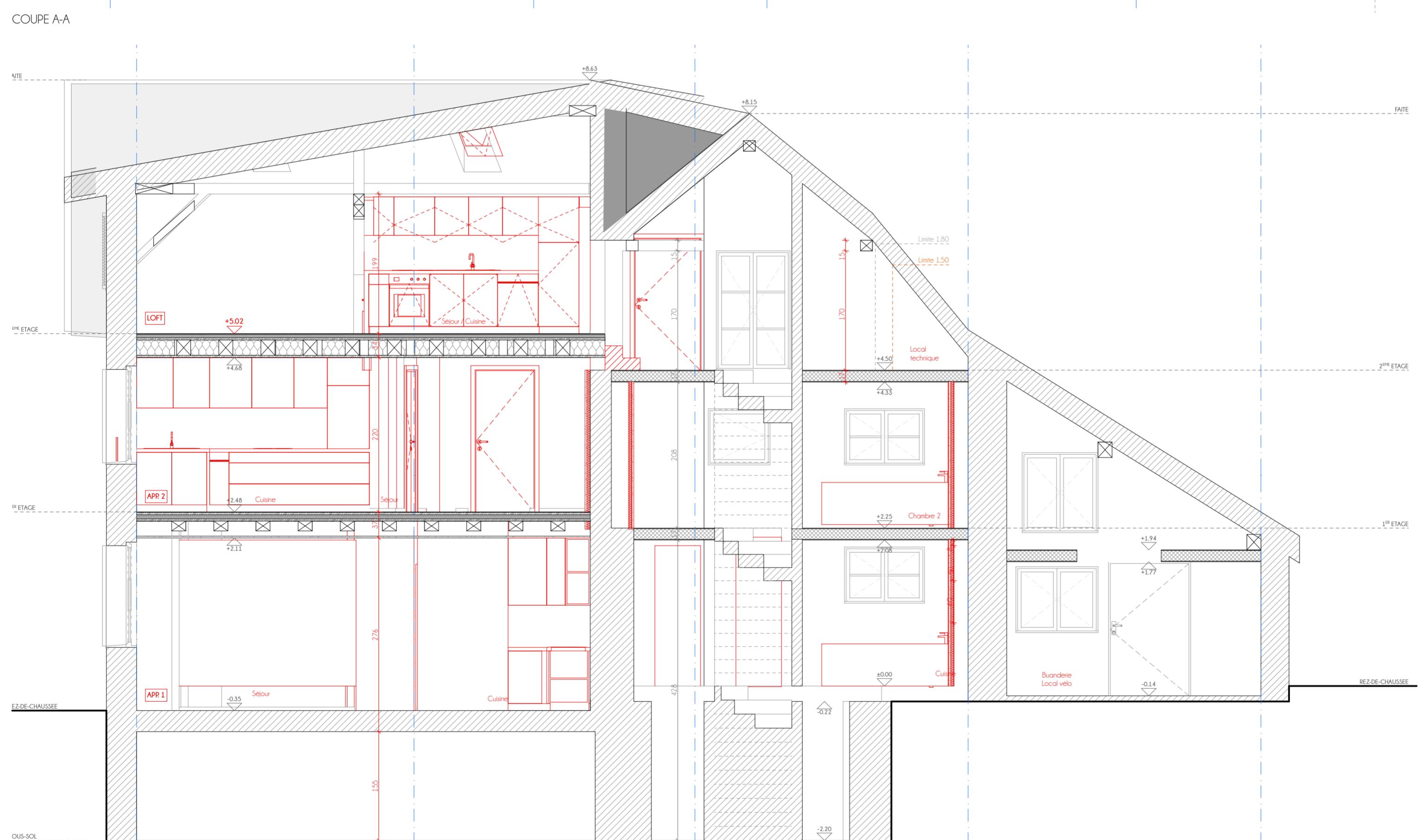
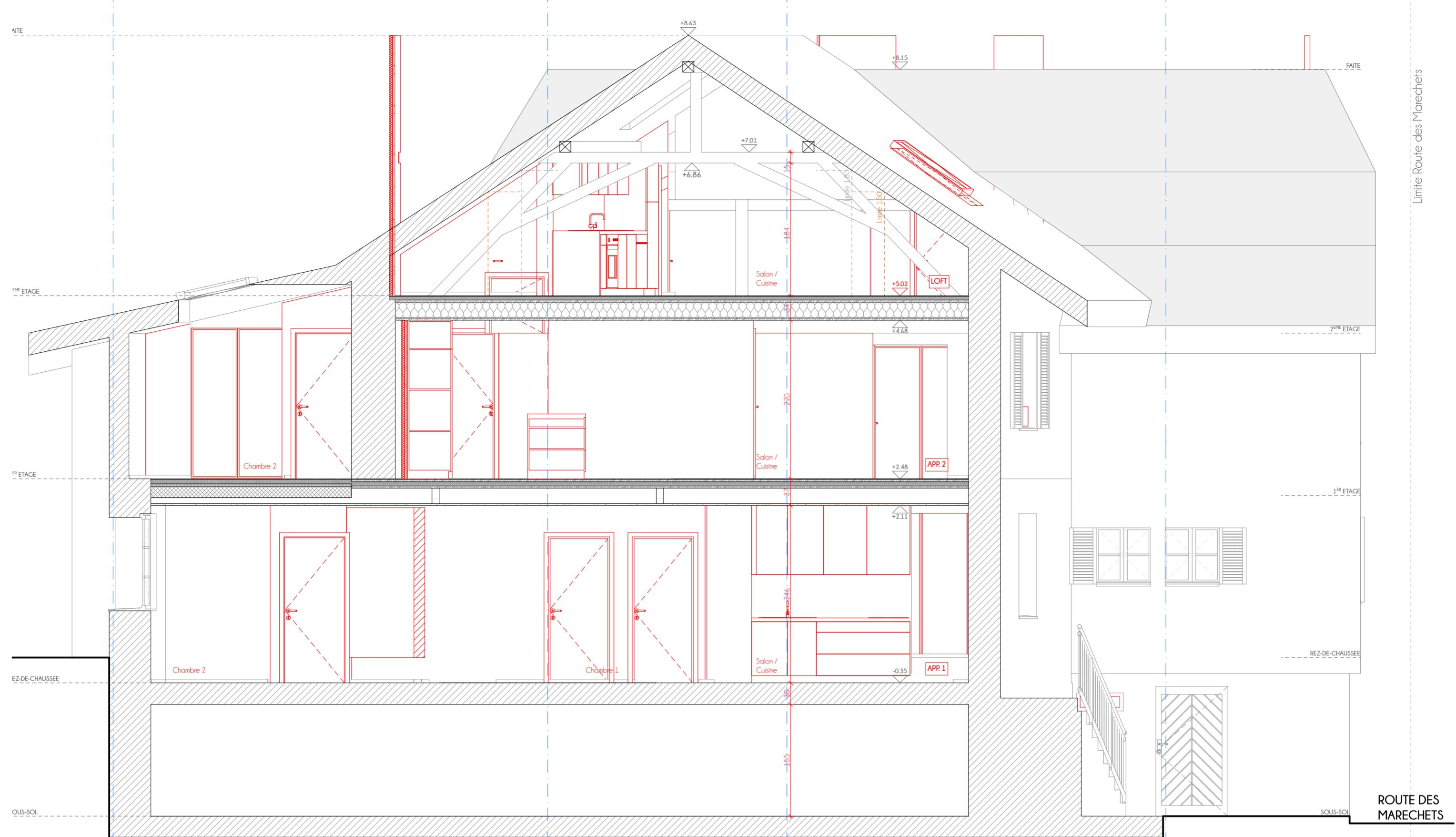








<b>Transformation d'une maison villageoise</b>	
Route des Marchets 14 1541 Bussy - Fribourg	
<b>CONSTRUCTION</b>	Date : 24.01.23
<b>TOITURE</b>	Echelle : 1/50
<b>collectif architecture sàrl</b> Route des Jeunes 4bis CH-1227 Les Acacias	Indice
contact@c-architecture.ch wwwc-architecture.ch	c architecture



<b>Transformation d'une maison villageoise</b>	
Route des Marechets 14 1541 Bussy - Fribourg	Date : 24.01.23
<b>CONSTRUCTION</b>	Echelle : 1/50
<b>COUPES</b>	Indice
collectif architecture sàrl Route des jeunes 4bis CH-1227 Les Acacias	Indice
contact@c-architecture.ch wwwc-architecture.ch	c architecture